

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1.....	13
Patti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T.....	14

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2024 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.287,68	31

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1.....	33



All'udienza del 08/11/2024, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2024 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) - Via Egitto n.39, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

Unità immobiliare residenziale al piano terreno con annessa corte e scala comune, inserita in fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, con accesso pedonale e carraio da **** Omissis ****. L'alloggio non abitato ha in corso lavori di manutenzione ordinaria e finitura (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ed è composto di: cucina, ingresso soggiorno, n. 2 camere da letto di cui una con annesso locale ripostiglio, disimpegno e bagno, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.99,45.

I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.

Si precisa inoltre che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia il cortile e il vano scala sono identificati come bene comune non censibile **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

Unità immobiliare residenziale al piano primo con annessa corte e scala comune, inserita in fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, con accesso pedonale e carraio da **** Omissis ****. L'alloggio è composto di: cucina, ingresso-soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, balcone e terrazzo, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.95,56.

I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali

primarie e secondarie.

Si precisa inoltre che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia il cortile e il vano scala sono identificati come bene comune non censibile **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

I confini dell'intero fabbricato **** Omissis ****, cui fa parte l'appartamento oggetto della presente perizia sono: a nord particella 150, a est Via Egitto, a sud particella 152 e ad ovest particella 539.

Le coerenze dell'appartamento **** Omissis ****

Il CTU precisa che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia il cortile e il vano scala sono identificati come bene comune non censibile **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

I confini dell'intero fabbricato **** Omissis ****, cui fa parte l'appartamento oggetto della presente perizia sono: a nord particella 150, a est Via Egitto, a sud particella 152 e ad ovest particella 539.

Le coerenze dell'appartamento **** Omissis ****

Il CTU precisa che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia il cortile e il vano scala sono identificati come bene comune non censibile **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,37 mq	99,45 mq	1	99,45 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				99,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Vercelli, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, ma soprattutto da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

Il CTU precisa che l'unità immobiliare ha la comproprietà del cortile e vano scala individuati catastalmente al **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,45 mq	91,85 mq	1	91,85 mq	3,01 m	1
Terrazza	14,92 mq	14,92 mq	0,45	6,71 mq	3,01 m	1
Totale superficie convenzionale:				98,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Vercelli, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, ma soprattutto da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

Il CTU precisa che l'unità immobiliare ha la comproprietà del cortile e vano scala individuati catastalmente al **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 257, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 0,72 Piano T
Dal 01/01/1992 al 25/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 257, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 253,06 Piano T
Dal 25/01/1998 al 21/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 257, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 326,66 Piano T
Dal 21/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 151, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 326,66 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 151, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale 96 mq; Totale: escluse aree scoperte 96 mq Rendita € 326,66 Piano T
Dal 26/04/2018 al 20/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 151, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale 96 mq; Totale: escluse aree scoperte 96 mq Rendita € 326,66 Piano T

Dal 24/09/2020 al 18/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 151, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale Totale 100 mq; Totale: escluse aree scoperte 100 mq Rendita € 296,96 Piano T
Dal 18/11/2020 al 08/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 151, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale Totale 100 mq; Totale: escluse aree scoperte 100 mq Rendita € 296,96 Piano T

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

Il CTU segnala che nel cortile comune è stata nuovamente gettata in opera la soletta demolita con S.C.I.A. in sanatoria del 28/08/2020, non essendo variati gli indici urbanistici il basso fabbricato non può essere sanato in quanto la superficie coperta del lotto non lo permette e pertanto la soletta realizzata dovrà essere demolita.

Si segnala inoltre la presenza di piccola tettoia a sud del lotto a confine con la particella 152, non autorizzata e non sanabile in quanto la superficie del lotto non lo permette e pertanto dovrà essere demolita.

Per maggior chiarezza è stata redatta tavola comparativa con indicazione delle porzioni oggetto di demolizione per il ripristino della conformità urbanistica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 257, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 0,72 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 25/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 257, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 253,06 Piano 1
Dal 25/01/1998 al 21/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 257, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 253,06 Piano 1
Dal 21/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 151, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 253,06

		Piano 1
Dal 09/11/2015 al 26/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 151, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale Totale 100 mq; Totale: escluse aree scoperte 85 mq Rendita € 253,06 Piano 1
Dal 26/04/2018 al 20/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 151, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale Totale 100 mq; Totale: escluse aree scoperte 85 mq Rendita € 253,06 Piano 1
Dal 24/09/2020 al 18/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 151, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale Totale 97 mq; Totale: escluse aree scoperte 92 mq Rendita € 253,06 Piano 1
Dal 18/11/2020 al 08/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 151, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale Totale 97 mq; Totale: escluse aree scoperte 92 mq Rendita € 253,06 Piano 1

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

Il CTU segnala che nel cortile comune è stata nuovamente gettata in opera la soletta demolita con S.C.I.A. in sanatoria del 28/08/2020, non essendo variati gli indici urbanistici il basso fabbricato non può essere sanato in quanto la superficie coperta del lotto non lo permette e pertanto la soletta realizzata dovrà essere demolita.

Si segnala inoltre la presenza di piccola tettoia a sud del lotto a confine con la particella 152, non autorizzata e non sanabile in quanto la superficie del lotto non lo permette e pertanto dovrà essere demolita.

Per maggior chiarezza è stata redatta tavola comparativa con indicazione delle porzioni oggetto di demolizione per il ripristino della conformità urbanistica.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	151	1		A4	4	5	Totale 100 mq; Totale: escluse aree scoperte 100 mq	296,96 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	151				Ente Urbano		00.02.80 mq				

Corrispondenza catastale

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

Il CTU precisa che l'unità immobiliare ha la comproprietà del cortile e vano scala individuati catastalmente al **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	151	2		A4	3	5	Totale 97 mq; Totale: escluse aree scoperte 92 mq	253,06 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	151				Ente Urbano		00.02.80 mq			

Corrispondenza catastale

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

Il CTU precisa che l'unità immobiliare ha la comproprietà del cortile e vano scala individuati catastalmente al **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la documentazione ipotecaria allegata all'istanza di vendita del 25.07.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la documentazione ipotecaria allegata all'istanza di vendita del 25.07.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento datato 23.12.2024 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento datato 23.12.2024 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

**** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano buone per tutti gli elementi edilizi esterni compresi i serramenti, discrete per le finiture interne dell'alloggio (pavimentazioni, intonaci e serramenti interni) e per gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento). Il CTU precisa che durante il sopralluogo nell'alloggio erano in corso lavori di manutenzione ordinaria e non era presente la caldaia per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano buone per tutti gli elementi edilizi esterni compresi i serramenti, come anche per le finiture interne dell'alloggio e sua pertinenza (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti interni) e per gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) tutti funzionanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia il cortile e il vano scala sono identificati come bene comune non censibile al Foglio 20 particella 151 sub.4 (non ricompreso nel pignoramento immobili) e risultano comuni alle due unità immobiliari di cui al Foglio 20 particella 151 sub.1 e sub.2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia il cortile e il vano scala sono identificati come bene comune non censibile al Foglio 20 particella 151 sub.4 (non ricompreso nel pignoramento immobili) e risultano comuni alle due unità immobiliari di cui al Foglio 20 particella 151 sub.1 e sub.2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

Gli immobili vengono venduti ed accettati a corpo, comprensivi di ogni diritto, ragione ed onere, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù di ogni genere, se e come esistano. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano e con le riserve, esclusioni, limitazioni, servitù, obblighi, oneri e vincoli di cui ai titoli di provenienza.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

Gli immobili vengono venduti ed accettati a corpo, comprensivi di ogni diritto, ragione ed onere, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù di ogni genere, se e come esistano. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano e con le riserve, esclusioni, limitazioni, servitù, obblighi, oneri e vincoli di cui ai titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

Trattasi di edificio residenziale con annessa area cortilizia comune avente accesso pedonale e carraio dalla Via Egitto n.39.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra collegati da una scala esterna coperta, così composto:

al piano terreno: alloggio con cucina, soggiorno, due camere, bagno e locale accessorio;

al piano primo: alloggio con terrazzo esclusivo, cucina, due camere e bagno.

Il cortile e il vano scala sono comuni ai due alloggi e risultano censiti al Foglio 20 particella 151 sub.4.

Il fabbricato è stato edificato nel 1953, esternamente si trova in buono stato di conservazione avente finiture ad intonaco civile debitamente tinteggiato.

L'edificio presenta le caratteristiche tipiche dell'epoca con struttura portante in muratura, solai in latero cemento e manto di copertura in tegole marsigliesi.

I pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica, in serizzo la scala esterna comune che unisce i due piani.

L'unità immobiliare internamente si presenta in discreto stato di conservazione, alla data del sopralluogo erano in corso lavori di finitura e manutenzione ordinaria (vedasi documentazione fotografica allegata).

Gli infissi esterni sono di legno, con doppi vetri e tapparelle di plastica.

Le porte interne sono di legno e il portoncino d'ingresso sempre di legno con chiusura non di sicurezza.

Gli impianti in generale sono a norma e l'impianto di riscaldamento autonomo attualmente è privo di caldaia a gas.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

Trattasi di edificio residenziale con annessa area cortilizia comune avente accesso pedonale e carraio dalla Via Egitto n.39.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra collegati da una scala esterna coperta, così composto:

al piano terreno: alloggio con cucina, soggiorno, due camere, bagno e locale accessorio;

al piano primo: alloggio con terrazzo esclusivo, cucina, due camere e bagno.

Il cortile e il vano scala sono comuni ai due alloggi e risultano censiti al Foglio 20 particella 151 sub.4.

Il fabbricato è stato edificato nel 1953, esternamente si trova in buono stato di conservazione avente finiture ad intonaco civile debitamente tinteggiato.

L'edificio presenta le caratteristiche tipiche dell'epoca con struttura portante in muratura, solai in latero cemento e manto di copertura in tegole marsigliesi.

I pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica, in serizzo la scala esterna comune che unisce i due piani.

L'unità immobiliare internamente si presenta in buono stato di conservazione (vedasi documentazione fotografica allegata).

Gli infissi esterni sono di legno, con doppi vetri e tapparelle di plastica.

Le porte interne sono di legno e il portoncino d'ingresso sempre di legno con chiusura non di sicurezza.

Gli impianti in generale sono a norma e l'impianto di riscaldamento autonomo, tutti funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

**** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1998 al 26/04/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	16/09/1998	6682	5191
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/07/1998	15	1039		
Dal 26/04/2018 al 18/11/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/09/2018	7451	5801
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	18/09/2018	66168	88888
Dal 18/11/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucio LONGO	18/11/2020	42759	16479
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/11/2020	7796	6168
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/11/2020	5116	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

Il CTU precisa che risulta trascritta in data 24.11.2020 al n.7797 reg. generale e n.6169 reg. particolare "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'" morendo dismessa dalla Signora [REDACTED] deceduta in data 26.04.2018 e devoluta in forza di legge alla figlie Signore [REDACTED]

La Trascrizione è richiesta ai sensi dell'art.2648 3^a comma cod. civ. in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Lucio LONGO di Vercelli in data 18.11.2020 (repertorio n.42.759/16.479), precedentemente trascritto. La presente accettazione tacita di eredità è da intendersi riferita all'universalità dei beni caduti in successione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1998 al 26/04/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	16/09/1998	6682	5191
		Registrazione			
Dal 26/04/2018 al 18/11/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/09/2018	7451	5801
		Registrazione			
Dal 18/11/2020	**** Omissis ****	Compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Lucio LONGO	18/11/2020	42759	16479
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/11/2020	7796	6168
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/11/2020	5116	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

Il CTU precisa che risulta trascritta in data 24.11.2020 al n.7797 reg. generale e n.6169 reg. particolare "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'" morendo dismessa dalla Signora [REDACTED] deceduta in data 26.04.2018 e devoluta in forza di legge alla figlie Signore [REDACTED]

La Trascrizione è richiesta ai sensi dell'art.2648 3^a comma cod. civ. in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Lucio LONGO di Vercelli in data 18.11.2020 (repertorio n.42.759/16.479), precedentemente trascritto. La presente accettazione tacita di eredità è da intendersi riferita all'universalità dei beni caduti in successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli aggiornate al 09/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANAZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 24/11/2020
Reg. gen. 7798 - Reg. part. 781
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Lucio LONGO
Data: 18/11/2020
N° repertorio: 42760
N° raccolta: 16480

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 10/07/2024
Reg. gen. 6215 - Reg. part. 4953
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli aggiornate al 09/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANAZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 24/11/2020
Reg. gen. 7798 - Reg. part. 781
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Lucio LONGO
Data: 18/11/2020
N° repertorio: 42760
N° raccolta: 16480

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 10/07/2024
Reg. gen. 6215 - Reg. part. 4953
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

NORME GENERALI TITOLO III PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LA CITTÀ CONSOLIDATA: LE CASE

Art. 17 Le case basse

Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11* e all'Art. 11.

Parametri

- Uf Lungo il fiume Sesia 0,35 mq/mq
 - Uf altri luoghi di progetto 0,5 mq/mq
 - H 8,60 m - Rc 0,45 (45% sf)
 - Np 2 - Ip 0,35 (35% sf)
 - Indice di densità arboreo 5
 - Indice di densità arbustivo 10
 - D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi
 - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi
- Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000

Vedesi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

NORME GENERALI TITOLO III PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LA CITTÀ CONSOLIDATA: LE CASE

Art. 17 Le case basse

Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11* e all'Art. 11.

Parametri

- Uf Lungo il fiume Sesia 0,35 mq/mq
 - Uf altri luoghi di progetto 0,5 mq/mq
 - H 8,60 m - Rc 0,45 (45% sf)
 - Np 2 - Ip 0,35 (35% sf)
 - Indice di densità arboreo 5
 - Indice di densità arbustivo 10
 - D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi
 - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi
- Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000

Vedesi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza di Costruzione n.5722 del 21.05.1953, rilasciata per costruzione piano terra;
 - 2) Licenza di Costruzione n.2495/A del 15.05.1967, rilasciata per costruzione piano primo;
 - 3) Certificato di Abitabilità n.196 del 18.04.1968;
 - 4) Autorizzazione Edilizia n.664/93 del 28.02.1994, rilasciata per modifiche interne piano terra;
 - 5) S.C.I.A. in sanatoria prot. n.2020/51310 (pratica n.2020/620) presentata il 28.08.2020 per difformità negli alloggi al piano terreno e primo.
- IL CTU evidenzia che nella S.C.I.A. in sanatoria viene menzionato il box auto che non risulta oggetto di alcuna autorizzazione. Tale basso fabbricato non è stato sanato in quanto la superficie coperta del lotto non lo permetteva e pertanto è stato demolito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il CTU segnala che nel cortile comune è stata nuovamente gettata in opera la soletta demolita con S.C.I.A. in sanatoria del 28/08/2020, non essendo variati gli indici urbanistici il basso fabbricato non può essere sanato in quanto la superficie coperta del lotto non lo permette e pertanto la soletta realizzata dovrà essere demolita.

Si segnala inoltre la presenza di piccola tettoia a sud del lotto a confine con la particella 152, non autorizzata e non sanabile in quanto la superficie del lotto non lo permette e pertanto dovrà essere demolita.

Per maggior chiarezza è stata redatta tavola comparativa con indicazione delle porzioni oggetto di demolizione per il ripristino della conformità urbanistica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza di Costruzione n.5722 del 21.05.1953, rilasciata per costruzione piano terra;
 - 2) Licenza di Costruzione n.2495/A del 15.05.1967, rilasciata per costruzione piano primo;
 - 3) Certificato di Abitabilità n.196 del 18.04.1968;
 - 4) Autorizzazione Edilizia n.664/93 del 28.02.1994, rilasciata per modifiche interne piano terra;
 - 5) S.C.I.A. in sanatoria prot. n.2020/51310 (pratica n.2020/620) presentata il 28.08.2020 per difformità negli alloggi al piano terreno e primo.
- IL CTU evidenzia che nella S.C.I.A. in sanatoria viene menzionato il box auto che non risulta oggetto di alcuna autorizzazione. Tale basso fabbricato non è stato sanato in quanto la superficie coperta del lotto non lo permetteva e pertanto è stato demolito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il CTU segnala che nel cortile comune è stata nuovamente gettata in opera la soletta demolita con S.C.I.A. in sanatoria del 28/08/2020, non essendo variati gli indici urbanistici il basso fabbricato non può essere sanato in quanto la superficie coperta del lotto non lo permette e pertanto la soletta realizzata dovrà essere demolita.

Si segnala inoltre la presenza di piccola tettoia a sud del lotto a confine con la particella 152, non autorizzata e non sanabile in quanto la superficie del lotto non lo permette e pertanto dovrà essere demolita.

Per maggior chiarezza è stata redatta tavola comparativa con indicazione delle porzioni oggetto di demolizione per il ripristino della conformità urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

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

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1

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

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

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 oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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.

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Anno 2024 - Semestre 1 - Comune di Vercelli Zona D1 - destinazione residenziale, e portali immobiliari, ma soprattutto il CTU ha utilizzato la propria esperienza per la valutazione del bene in oggetto.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T

Unità immobiliare residenziale al piano terreno con annessa corte e scala comune, inserita in fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, con accesso pedonale e carraio da **** Omissis ****. L'alloggio non abitato ha in corso lavori di manutenzione ordinaria e finitura (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ed è composto di: cucina, ingresso soggiorno, n. 2 camere da letto di cui una con annesso locale ripostiglio, disimpegno e bagno, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.99,45. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie. Si precisa inoltre che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia il cortile e il vano scala sono identificati come bene comune non censibile **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 151, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 151, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 26.602,88

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1

Unità immobiliare residenziale al piano primo con annessa corte e scala comune, inserita in fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, con accesso pedonale e carraio da **** Omissis ****. L'alloggio è composto di: cucina, ingresso-soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, balcone e terrazzo, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.95,56. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie. Si precisa inoltre che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia il cortile e il vano scala sono identificati come bene comune non censibile **** Omissis ****

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 151, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 151, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 38.684,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T	99,45 mq	535,00 €/mq	€ 53.205,75	50,00%	€ 26.602,88

Bene N° 2 - Appartamento Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1	98,56 mq	785,00 €/mq	€ 77.369,60	50,00%	€ 38.684,80
Valore di stima:					€ 65.287,68

Valore di stima: € 65.287,68

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese necessarie per la regolarizzazione edilizia, demolizione soletta basso fabbricato e trasporto in discarica del materiale di risulta	4000,00	€
Spese necessarie per la regolarizzazione edilizia, demolizione tettoia e trasporto in discarica del materiale di risulta	1000,00	€

Valore finale di stima: € 60.287,68

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 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernardinello Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Lucio LONGO rep. 42759 (Aggiornamento al 20/11/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - SCIA in sanatoria (Aggiornamento al 28/08/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 08/02/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - estratto di google earth (Aggiornamento al 09/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Visure storiche, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborati grafici, situazione licenziata, tavola comparativa e situazione attuale. (Aggiornamento al 09/02/2025)



✓ N° 1 Altri allegati - Omi 2024 (Aggiornamento al 09/02/2025)

✓ N° 2 Altri allegati - A.P.E. (Aggiornamento al 13/12/2019)

✓ N° 2 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 09/02/2025)

✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 09/02/2025)

✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute invio perizia alle parti (Aggiornamento al 09/02/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T
Unità immobiliare residenziale al piano terreno con annessa corte e scala comune, inserita in fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, con accesso pedonale e carraio da **** Omissis ****. L'alloggio non abitato ha in corso lavori di manutenzione ordinaria e finitura (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ed è composto di: cucina, ingresso soggiorno, n. 2 camere da letto di cui una con annesso locale ripostiglio, disimpegno e bagno, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.99,45. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie. Si precisa inoltre che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia il cortile e il vano scala sono identificati come bene comune non censibile **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 151, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 151, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: NORME GENERALI TITOLO III PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LA CITTÀ CONSOLIDATA: LE CASE Art. 17 Le case basse Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11* e all'Art. 11. Parametri - Uf Lungo il fiume Sesia 0,35 mq/mq - Uf altri luoghi di progetto 0,5 mq/mq - H 8,60 m - Rc 0,45 (45% sf) - Np 2 - Ip 0,35 (35% sf) - Indice di densità arboreo 5 - Indice di densità arbustivo 10 - D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000 Vedesi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1
Unità immobiliare residenziale al piano primo con annessa corte e scala comune, inserita in fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, con accesso pedonale e carraio da **** Omissis ****. L'alloggio è composto di: cucina, ingresso-soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, balcone e terrazzo, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.95,56. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie. Si precisa inoltre che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia il cortile e il vano scala sono identificati come bene comune non censibile **** Omissis ****
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 151, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 151, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: NORME GENERALI TITOLO III PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LA CITTÀ CONSOLIDATA: LE CASE Art. 17 Le case basse Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11* e all'Art. 11. Parametri - Uf Lungo il fiume Sesia 0,35 mq/mq - Uf altri luoghi di progetto 0,5 mq/mq - H 8,60 m - Rc 0,45 (45% sf) - Np 2 - Ip 0,35 (35% sf) - Indice di densità arboreo 5 - Indice di densità arbustivo 10 - D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi Vale quanto disposto dalle Tavole di



inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000
dei parametri urbanistici e edilizi



Vedesi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione

Prezzo base d'asta: € 60.287,68



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.287,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 151, Sub. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 151, Qualità Ente Urbano	Superficie	99,45 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano buone per tutti gli elementi edilizi esterni compresi i serramenti, discrete per le finiture interne dell'alloggio (pavimentazioni, intonaci e serramenti interni) e per gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento). Il CTU precisa che durante il sopralluogo nell'alloggio erano in corso lavori di manutenzione ordinaria e non era presente la caldaia per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale al piano terreno con annessa corte e scala comune, inserita in fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, con accesso pedonale e carraio da **** Omissis ****. L'alloggio non abitato ha in corso lavori di manutenzione ordinaria e finitura (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ed è composto di: cucina, ingresso soggiorno, n. 2 camere da letto di cui una con annesso locale ripostiglio, disimpegno e bagno, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.99,45. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie. Si precisa inoltre che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia il cortile e il vano scala sono identificati come bene comune non censibile **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	**** Omissis ****		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Egitto n.39, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 151, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 151, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	98,56 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano buone per tutti gli elementi edilizi esterni compresi i serramenti, come anche per le finiture interne dell'alloggio e sua pertinenza (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti interni) e per gli		

	impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) tutti funzionanti.
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale al piano primo con annessa corte e scala comune, inserita in fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, con accesso pedonale e carraio da **** Omissis ****. L'alloggio è composto di: cucina, ingresso-soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, balcone e terrazzo, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.95,56. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie. Si precisa inoltre che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia il cortile e il vano scala sono identificati come bene comune non censibile **** Omissis ****
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO T**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANAZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 24/11/2020
Reg. gen. 7798 - Reg. part. 781
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Lucio LONGO
Data: 18/11/2020
N° repertorio: 42760
N° raccolta: 16480

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 10/07/2024
Reg. gen. 6215 - Reg. part. 4953
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA EGITTO N.39, PIANO 1**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANAZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 24/11/2020
Reg. gen. 7798 - Reg. part. 781
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Lucio LONGO

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 18/11/2020
N° repertorio: 42760
N° raccolta: 16480

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 10/07/2024

Reg. gen. 6215 - Reg. part. 4953

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®