

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore: Dott.ssa Fanini Annalisa

**Esecuzione immobiliare n. 13/2025 promossa da:**

**xxxxxxxxxx Srl rappresentata e difesa da Studio Legale xxxxxxxxxxxxx**  
**Domiciliata c/o Studio Avv. xxxxxxxxxxxx(AT) Contro**

**xxxxxxxxxxxxxxxxxx**

### RELAZIONE DI PERIZIA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Fanini Annalisa lo scrivente veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto durante l'udienza telematica del 28/04/2025 ed in tale data, prestato il giuramento di rito attraverso apposito documento firmato digitalmente, gli veniva conferito il seguente mandato.

### INCARICO

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo *check list* dei principali controlli effettuati e **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inadeguati (sospendendo le operazioni di stima fino alla decisione del giudice); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

A. se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo



considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

C. nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

D. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo, cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

F. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;

G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;

I. allegghi altresì la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

compiuto questo preliminare controllo, proceda:

2) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

3) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;

4) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

5) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;

6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

7) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante;

provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (*ex* Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi, in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

9) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

11) a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) ed eventuali successive modificazioni, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

## **SOPRALLUOGO**

A seguito del mandato ricevuto, previo invio all'esecutato di notifica di nomina tramite Ufficiale Giudiziario da parte del custode incaricato e preso atto dell'assenza dello stesso in quanto domiciliato in altro luogo, contattato lo stesso e l'amministratore di condominio per reperire le chiavi di accesso all'immobile, lo scrivente, di concerto con il custode avv. xxxxxxxxxxxx, si recava in data 27 maggio 2025 in Vercelli (VC) via Antonio Cena n.42 a visionare gli immobili oggetto di perizia ed in detta circostanza l'esecutato non era presente. E' stato così possibile accedere agli immobili attraverso le chiavi consegnate dall'amministratrice di condominio al custode, ovvero ad un appartamento ed un



garage. Venivano scattate diverse fotografie dei locali ed il sottoscritto otteneva altre notizie ed informazioni, riportate sulla presente relazione da parte dell'ufficio tecnico del comune di Vercelli. Le operazioni peritali prendevano regolarmente avvio e lo scrivente procedeva alle indagini necessarie annotandone i risultati in separato foglio, rappresentante la planimetria degli immobili, controllando la corrispondenza con i mappali e la loro destinazione. In particolare si effettuavano misurazioni e successive considerazioni sulle proprietà, attinenze, servitù della consistenza Foglio 20 Part.490 sub 30 e sub 9.

Lo scrivente aveva già peraltro integrato i suoi dati con ulteriori informazioni desunte attraverso ricerca delle planimetrie catastali aggiornate e delle visure storiche per soggetto. Inoltre successivamente si recava all'archivio tecnico del comune di Vercelli (VC) per altre informazioni inerenti concessioni edilizie ed eventuali sanatorie o condoni presentati dalla proprietà e per confrontare le tavole progettuali con le risultanze catastali. Visti i riscontri effettuati presso il fabbricato, visti i rilievi emersi attraverso le indagini ed allegati alla presente relazione ed i limiti del proprio mandato, lo scrivente riferisce in merito quanto segue:

## RISPOSTE AI QUESITI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

**CONTROLLO PRELIMINARE:** in primo luogo lo scrivente sottolinea che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In particolare la documentazione fornita di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa e veritiera come il sottoscritto ha potuto verificare attraverso il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Nell'occasione sono state acquisite le mappe censuarie ovvero le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione poiché non presenti nella documentazione della procedura e le visure catastali aggiornate non presenti a certificato notarile, mentre il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 è richiesto solo per i terreni e non per fabbricati ad uso residenziale ed in particolare per un appartamento facente parte di un immobile in regime condominiale. Inoltre si rileva che il terreno pertinenziale del fabbricato di cui alla particella F.20 n.490 non è coinvolto nella procedura esecutiva. La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni a quella della trascrizione del pignoramento.

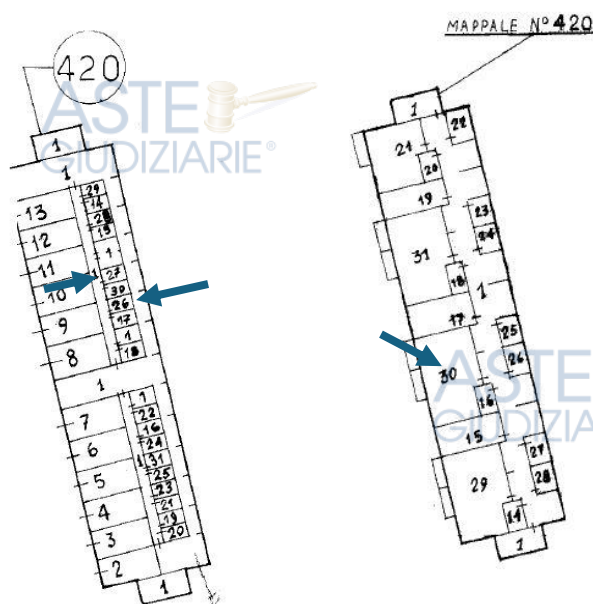
Agli atti è presente anche il certificato di trascrizione del pignoramento che è stato richiesto in relazione all'unico soggetto proprietario dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico, estratto rilevato dallo scrivente che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni come

da controllo effettuato dal CTU. Sulla certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici sono soltanto citati. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio dell'esecutato che è stato richiesto dallo scrivente all'ufficio anagrafe del comune di Vercelli (VC), dal quale lo stesso risulta essere coniugato ma in regime di separazione dei beni ed allegato alla presente. L'atto di precetto è stato correttamente comunicato all'esecutato in quanto proprietario del bene interessato per la quota di 1/1, confermato anche dalla nota di trascrizione Reg.Gen.1168 e Reg. Part.960 del 12/02/2025.

### 1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

**Coerenze:** La particella di cui F.20 n.490 sub 30 oggetto del pignoramento confina con corridoio comune (2° piano), interno 15, interno 16 ed interno 17. Nel mappale risulta inclusa anche una cantina, ubicata a piano terra, fra i sub 26 e 27, come si vede dall'immagine riportata. Non è stato possibile accedere alla stessa.



La particella di cui F.20 n.490 sub 9 anch'essa inclusa nel pignoramento confina con particella n.490 sub 8 e sub 10.

Per quanto riguarda la certificazione energetica dei fabbricati, il CTU segnala che l'Attestato di Certificazione Energetica non è necessario ai fini della procedura esecutiva secondo quanto disposto nei casi riportati nella legge regionale 28 maggio 2007 n.13 all'art.2 comma 5) e dalla D.G.R. n.43-11965 paragrafo 5, mentre risulta obbligatorio nel caso di futura successiva compravendita o locazione dell'intero immobile o di singole unità immobiliari. A questo proposito lo scrivente segnala che il costo previsto dell'operazione sarà intorno a 150 euro (diconsi centocinquanta,00 euro) per le unità immobiliari indicate.

**1) Dati catastali:** Gli immobili interessati dal pignoramento risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Vercelli (VC) nel modo seguente:

a) Foglio 20 n. 490 sub 30 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani, superficie catastale 76,00 mq., totale escluse aree scoperte 74,00 mq., Rendita € 418,33 via Angelo Cena n.42, piano T-2 interno 30, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

b) Foglio 20 n. 490 sub 9 – categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 21 mq., Sup. Catastale totale 22 mq., Rendita € 69,41 via Angelo Cena n.42, piano T, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Per la formazione del lotto (unico) si veda al corrispondente punto successivo 10).

## **2) DESCRIZIONE – CONSISTENZA**

L'immobile di cui al punto 1.a) e precisamente foglio 20 n. 490 sub 30 è costituito da una unità immobiliare a 2° piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso residenziale. L'ingresso a quest'ultimo avviene da una cancellata affacciata su via Cena, dotata di passo carraio che permette l'accesso alle rimesse che si trovano a p.t., sia al di sotto del fabbricato, ove è ubicato il box interessato dal pignoramento, che sul lato ovest. Da tale piano, sul lato nord del fabbricato, si diparte una scala in c.a. che porta ai vani superiori. A 2p è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento. L'unità immobiliare è costituita da cucina, soggiorno, due camere e servizio igienico. Un balcone che si affaccia sull'area anteriore del fabbricato completa la descrizione, oltre ad una cantina a p.t. collegata allo stesso sub 30.

L'altra unità riportata a punto 1.b) e precisamente F.20 n.490 sub 9 è costituita da un' ampia rimessa, sempre a p.t. e situata al di sotto del fabbricato principale.

Il fabbricato è stato edificato con licenza di costruzione n.6195/A del 22/02/1976 intestata ad Aguieri Secondo, presidente della Cooperativa a proprietà indivisa "La Casa ai lavoratori" ed in base alla convenzione, stipulata con il comune di Vercelli, rep. n.433 del 30/10/1976, ai sensi della Legge n.865 del 22/10/1971. Segue Variante in corso d'opera (spostamento tramezzi e servizi) a progetto di fabbricato residenziale per edilizia economico-popolare del 07/07/1979 in zona vincolata ad edilizia economico-popolare "I" (Regione Isola) ai sensi della legge n.167 del 18/04/1962 e successive modifiche.

Di seguito viene effettuata descrizione dettagliata:

### **Descrizione:**

- l'immobile di cui al foglio 20 n.490 sub 30, con annessa cantina pertinenziale, si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione accettabile, sia nelle parti esterne che in quelle interne dove sono disposti alcuni mobili come la cucina ed alcune suppellettili.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione composto di:



- ingresso, soggiorno, cucina, due camere di cui una con ripostiglio, servizio igienico.

Gli impianti elettrici sono datati, si presume funzionanti poiché il contatore è stato disattivato, e probabilmente a norma della legge 46/90. Il condizionamento invernale è assicurato da impianto centralizzato dotato di elementi riscaldanti in alluminio. Le pareti sono in intonaco tinteggiato in stato di manutenzione sufficiente, le pavimentazioni sono in piastrelle nei vari vani, mentre nel servizio sono presenti piastrelle sia a pavimento che sulla muratura, come si evince dalla documentazione fotografica.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera con tapparelle in pvc. Sul lato ovest è realizzato un balcone di circa 8,0 mq. che si estende su parte della facciata del fabbricato. Le condizioni sono sufficienti, i locali vanno puliti e necessitano di opere interne di ripristino non urgenti come rifacimento della tinteggiatura, raschiatura e stuccatura di alcune pareti, ma non sono presenti vizi occulti, almeno ad una prima osservazione, in quanto non si manifestano né infiltrazioni né danni alla muratura né crolli, come si può anche desumere dalla documentazione fotografica allegata. Le facciate esterne sono costituite da muratura in mattoni intonacata in stato di conservazione sufficiente. Il fabbricato di cui al foglio 20 n.490 sub 9 consiste in un garage con una superficie di circa 21 mq., adibito a magazzino/deposito, con apertura a chiave basculante. La pavimentazione è in battuto di cemento mentre le pareti sono al grezzo. Non è presente riscaldamento ma solo la linea luce/prese. Al box, disposto sotto al fabbricato principale, si accede tramite cancello ad apertura automatica (già citato in precedenza) e vialetto in ghiaia posizionato sul lato ovest del fabbricato principale.

**Stato di manutenzione:** Per l'unità immobiliare F.20 n. 490 sub 30 di cui al punto 1.a) l'esterno si presenta in stato di conservazione sufficiente, la facciata costituita da mattoni intonacati non manifesta evidenti vizi ma solo scrostature e macchie di umidità, la situazione dei serramenti e delle vetrate è quella dei primi anni 70 ma gli stessi sono già dotati di vetrocamera, la copertura dell'intero fabbricato (il tetto è piano) non presenta perdite e/o infiltrazioni, almeno ad una prima osservazione. I sanitari sono in buono stato e non necessitano di interventi.

Il fabbricato F.20 n.490 sub 9 di cui al punto 1.b) è in stato di manutenzione più che sufficiente e non è bisognoso di interventi di ripristino. Anch'esso contiene ancora materiale che dovrà essere sgombrato.

**Considerazioni generali:** Per quanto riguarda la particella F.20 n.490 nella sua interezza, trattasi di un immobile di tipo residenziale a pianta rettangolare con antistante cortile a prato con piantumazioni di alto fusto sul lato est e la presenza di un vialetto per accedere ai box sul lato ovest, sul quale sono posizionati altri garages separati dalla struttura principale. Il fabbricato risulta in muratura con tamponamenti esterni ed interni in mattoni intonacati a civile, pilastri in c.a., solai in prefabbricato, scala interna con gradini in c.a.

**Posizione:** gli immobili si trovano in zona Rione Isola, a circa 15/20 minuti di distanza dal centro di Vercelli, e quindi in posizione decentrata per il raggiungimento di tutti i servizi.

**Superfici:** La superficie totale lorda coperta dall'unità abitativa di cui al F.20 n. 490 sub 30 risulta di circa 76,0 mq. [le superfici lorde sono comprensive di muri esterni e metà muri comuni] [circa 72 mq. al netto], con n.1 balcone di superficie totale pari a 8,0 mq. circa, mentre quella di cui al F.20 n.490 sub 9 risulta di circa 21 mq. sempre al lordo. In aggiunta sul F.20 n.490 sub 30 è compresa una cantina di circa 5,3 mq. al lordo.

Lo scrivente fa presente che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA, essendo la proprietà detenuta da persona fisica mentre è soggetta ad imposta di registro ed ai diritti catastali.

3) Il fabbricato è stato edificato con licenza di costruzione n.6195/A del 22/02/1976 intestata ad Aguieri Secondo, presidente della Cooperativa a proprietà indivisa "La Casa ai lavoratori" ed in base alla convenzione, stipulata con il comune di Vercelli, rep. n.433 del 30/10/1976, ai sensi della Legge n.865 del 22/10/1971. Segue Variante in corso d'opera (spostamento tramezzi e servizi) a progetto di fabbricato residenziale per edilizia economico-popolare del 07/07/1979 in zona vincolata ad edilizia economico-popolare "I" (Regione Isola) ai sensi della legge n.167 del 18/04/1962 e successive modifiche.

Dalle visure catastali storiche si evince che il mappale di cui F.20 n. 490 sub 30 deriva dal mappale F.20 n.420 sub 30 per variazione modifica identificativo del 26/01/2006 Pratica n. VC0005473 in atti dal 26/01/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 1218.30/2006).

Anche per la particella F.20 n.490 sub 9, la stessa proviene dal mappale F.20 n.420 sub 9 ora soppresso, in virtù di variazione modifica identificativo del 26/01/2006 Pratica n. VC0005473 in atti dal 26/01/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 1197.9/2006).

4) L'area su cui sono insediati i fabbricati è ora definita come Zona C (ai tempi della costruzione era identificata come zona I "Rione Isola") – Aree di riconversione de La città nel verde. Lo strumento urbanistico ed edilizio si riferisce alle NTC ed in particolare all'art.18 : Le case su strada e le palazzine. Tipi di intervento ammessi: nel rispetto dei parametri di seguito specificati sono permessi la conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazioni dello stesso (quindi anche interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo); modificazioni del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11 del PRGC. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

Uf = 1mq/mq	(indice di utilizzazione fondiaria)
H = 17,60 m	(altezza edificio)
Rc = 0,50 (50% sf)	(rapporto di copertura, cioè, sup.coperta / sup.fondiaria)

$N_p = 5$

(numero dei piani)

$I_p = 0,3$  (30% sf)

(indice di penetrazione)

Indice di densità arboreo = 5

Indice di densità arbustivo = 10

D 0 per le case su strada, per le palazzine = 10 m (distanza minima tra un edificio ed un confine)

DC 0 m con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / DC 5m. per le palazzine. (distanza fra le costruzioni).

Il piano regolatore attualmente in vigore è il P.R.G.C. approvato con DGR n.18-2704 del 12/10/2011 pubblicato su B.U.R. n.42 del 20/10/2011 e con DCC n.81 del 27/11/2019 con cui è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati normativi del PRGC ai sensi dell'art.17, comma 12, lettera h della LR n.56/1977 e s.m.i.

Ad oggi esiste anche: Regolamento Edilizio della Città di Vercelli (adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo contenuto nella Conferenza Unificata tra Governo, Regioni e Comuni del 20 ottobre 2016, recepito con D.C.R. n. 247-45856 del 28 novembre 2017), approvato con DCC n. 86 del 28/06/2018, e pubblicato per estratto sul B.U.R. n. 28 del 12/07/2018.

**Le costruzioni presentano difformità minori o abusi edilizi non incidenti sulla struttura principale, che tuttavia rendono l'unità non regolare né dal punto di vista urbanistico né edilizio.**

**In particolare si segnala:**

- **lunghezza tramezzo soggiorno lato dx rispetto all'ingresso, misurato dal tecnico e pari a mt. 1,08 mentre in planimetria catastale è rappresentata una misura di mt. 2,95 (si veda planimetria allegata);**
- **tramezzo nel vano wc non presente nella realtà;**
- **tramezzo presente in camera da letto a delimitare un ripostiglio ricavato nello stesso vano;**
- **distribuzione interna variata per i vani k (cucina) e wc, rispetto alla situazione di fatto individuata dal CTU con vano k in realtà facente parte del soggiorno e vano cucina al posto del vano wc (si veda planimetria allegata).**

**Occorre pertanto predisporre una CILA in sanatoria con un costo per abuso edilizio di 1000,00 euro oltre ai diritti del comune di Vercelli pari a 50 euro per presentazione CILA e costo del professionista incaricato pari a circa 600 euro.**

**5) per i terreni di pertinenza della particella F.20 n.490 sub 30 e sub 9, si veda quanto riportato alla voce Controllo preliminare;**

**6) si veda il punto 1) Identificazione degli immobili. Lo scrivente CTU ha accertato che nell'atto di pignoramento di cui alla trascrizione n. 1168/960 del 12/02/2025 verbale di pignoramento del**

Tribunale di Vercelli notificato da Tribunale di VC-UNEP in data 27/01/2025 rep. 17/2025, richiedente XXXXXX per conto di XXXXXXXX S.r.l. c.f. XXXXXXXXXX Centro Direzionale XXXXXXXX a favore di XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX XXXXXXXX contro XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX, i dati catastali degli immobili pignorati sono stati correttamente riportati e rispondono ai dati registrati al catasto RR.II. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli - Agenzia del Territorio Direz. Provinciale di Vercelli ;

7) Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita risultava intestataria degli immobili oggetto di esecuzione di cui F.20 n. 490 sub 30 e sub 9 in forza di atto regolarmente trascritto (atto di compravendita del 27/07/2010 notaio XXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXX rep.n. 49101/11944 trascritto il 29/07/2010 ai nn. 6385/4514), per la quota di proprietà pari a 1/1. Il pignoramento riguarda gli immobili nella loro interezza e fattispecie, in quanto il debito è stato contratto interamente dall'esecutato.

#### 8) CRONISTORIA IPOTECARIA

A tutto il 13/02/2025 (da certificato notarile) ed al 05/05/2025 (da visura attuale per soggetto effettuata dal CTU) le unità immobiliari pignorate di cui al **F.20 n.490 sub 30 e sub 9**, risultavano per la quota di 1/1 di piena proprietà del sig. XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- I suddetti immobili di proprietà di XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà, sono a lui pervenuti, in regime di separazione dei beni, per acquisto in virtù di atto di compravendita rogato da notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXX del 27/07/2010 rep.n. 49101/11944 trascritto il 29/07/2010 ai nn. 6385/4514 presso Ufficio del Territorio di Vercelli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli da XXXXXXXX nato a XXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXXXX cui il bene pervenne in base al seguente titolo:

- per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, trascritto presso Ufficio del Territorio di Vercelli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 22/07/2010 ai nn.6144/4349 a seguito di atto notarile pubblico notaio XXXXXXXXXXXX in XXXXXXXX del 13/07/20210, n.rep. 49055/11904 per quanto riguarda la proprietà dell'area avente ad oggetto una quota ideale del suolo su cui insistono gli immobili indicati per la quota di 26,148/1000, da Comune di XXXXXXXX sede XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX;

- per atto di compravendita, trascritto presso Ufficio del Territorio di Vercelli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 08/08/2003 ai nn. 7422/5180 a seguito di atto notarile notaio XXXXXXXXXXXX in XXXXXXXX del 30/07/2003, n.rep. 86283/5149 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria da XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ del diritto di proprietà superficiaria in regime di comunione



legale con XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria in regime di comunione legale con XXXXXXXXXX, avente ad oggetto gli immobili indicati, identificati come foglio 20 particella 420 sub 9 e particella 420 sub 30.

### TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili notificato da Tribunale di VERCELLI -UNEP in data 27/01/2025 rep.17 trascritto presso Ufficio del Territorio di Vercelli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 12/02/2025 ai nn. 1168/960 contro XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il 04/06/1981 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di XXXXXXX S.r.l. sede di XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXX.

### ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Ufficio del Territorio di Vercelli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 29/07/2010 ai nn. 6386/1119 da atto notarile pubblico notaio XXXXXXXXX in XXXXXXXX del 27/07/2010 rep.n. 49101/11944 trascritto il 29/07/2010 ai nn. 6385/4514, per complessivi euro 180.000 (capitale euro 100.000) e durata 30 anni contro XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di Banca XXXXXXXXX SpA sede di Verbania (VB) c.f. 00118720036.

Risultano oneri e/o spese condominiali a carico dell'esecutato, riportati di seguito dopo averne ricevuto conferma dall'amministratrice del condominio "Cena 42". Mentre, al momento non esistono altri diritti reali a favore di terzi.

Anno 2024 a consuntivo: 2.611,33 euro di cui residui precedenti 2.174,74 euro che vanno scorporati dalla cifra iniziale secondo quanto disposto dall'art.63 disp.att. c.c. che recita: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto l'ammontare anno 2024 è pari ad euro  $2.611,33 - 2174,74 = 436,59$

Anno 2025 a preventivo: 485,56 euro

TOTALE: EURO 922,15

9) La valutazione degli immobili viene effettuata con metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie coperta dai fabbricati al prezzo unitario a metro quadrato delle costruzioni considerando per la valutazione di quest'ultima, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, l'uso, la destinazione, le pertinenze ed attinenze ed infine la commerciabilità (dedotta anche attraverso indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mobiliare Italiano che di seguito si riportano). Tenendo conto di questi fattori e delle superfici commerciali calcolate con applicazione dei coefficienti di destinazione alle superfici lorde, inclusi muri esterni e metà muri in confine, si ritiene

che la valutazione più corretta degli immobili al valore attuale sia, per il lotto unico formato al punto successivo, quella riportata di seguito:

		LOTTO UNICO – F.20 n.490 sub 30 e sub 9			
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €
Abitazione	76	1,00	76,00	800	60800
Balcone	8	0,35	2,80	150	420
Box	21	0,55	11,55	400	4600
Cantina	5,3	0,20	1,00	50	50
<b>TOTALE</b>					<b>65870,00</b>
<b>Per Sanatorie</b>					<b>- 1650,00</b>
<b>Per oneri condominiali</b>					<b>- 922,15</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>63297,85 (**)</b>

(\*) Da Agenzia del Territorio – Manuale banca dati quotazioni OMI

(\*\*) Arrotondamento: **euro 63300,00**

<b>TOTALE GENERALE</b>		
------------------------	--	--

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, rimesse).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in: a) comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna); b) non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	930	L	4,1	5,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	435	650	L	2	3,1	N
Autorimesse	NORMALE	210	305	L	1	1,4	N
Box	NORMALE	420	620	L	2	3,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	130	190	L	0,7	1	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	3,8	5,1	N

## Quotazioni immobiliari nella zona Isola - Bennet - Belvedere a Vercelli

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Isola - Bennet - Belvedere di Vercelli. Il periodo di riferimento è Maggio 2025.



Vendita

864 €/m<sup>2</sup>



Affitto

9,04 €/m<sup>2</sup>



14 foto Planimetria Mappa

### Bilocale in vendita in via Monte Rosa, 4

Isola - Zona Bennet - Zona Belvedere, Vercelli [Vedi mappa](#)

**68.000 €**

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

78 m2 | 2 locali | Piano rialzato senza ascensore  
Garage/posto auto compreso



16 foto Planimetria Visita 3D Mappa

### Trilocale in vendita in via Siracusa

Isola - Zona Bennet - Zona Belvedere, Vercelli [Vedi mappa](#)

**54.000 €**

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

80 m2 | 3 locali | 1° piano senza ascensore

***Pertanto il valore commerciale stimato degli immobili di cui F.20 n.490 sub 30 e sub 9 ammonta ad euro 63300,00 (diconsi euro sessantatrecento,00).***

**10) risulta possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto così costituito:**

- lotto unico – abitazione ad uso civile in Vercelli (VC), superficie commerciale totale di 76 mq. a 2° piano di un fabbricato a quattro piani f.t., dotato di piccola cantina pertinenziale e di ampio box di circa 21 mq., di costruzione anno 1976 composta di disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, 2 camere + servizio, balcone lungo il lato ovest, dotata di piccola cantina a p.t. e di ingresso carrabile da via Angelo Cena 42, riscaldamento centralizzato, regime condominiale, descritta



al NCEU del comune di Vercelli (VC) come F.20 n.490 sub 30, categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani, superficie catastale 76,00 mq., totale escluse aree scoperte 74,00 mq., Rendita € 418,33 via Angelo Cena n.42, piano T-2 interno 30; l'immobile F.20 n.490 sub 30 è destinato ad uso residenziale, non necessita di interventi di ripristino urgenti se non una corretta e diffusa manutenzione ed attualmente risulta libero come anche il fabbricato di cui F.20 n.490 sub 9 destinato a box auto. Quest'ultimo immobile risulta descritto al NCEU del comune di Vercelli (VC) come F.20 n.490 sub 9, categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 21 mq., Sup. Catastale totale 22 mq., Rendita € 69,41 via Angelo Cena n.42, piano T.

11) gli immobili oggetto del pignoramento risultano **liberi** come è risultato dal sopralluogo effettuato, in quanto l'esecutato ha abbandonato l'immobile già da tempo ed è stato necessario recuperare le chiavi di accesso presso l'amministratrice condominiale per espletare il sopralluogo. Inoltre il titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutato è anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 27/01/2025 rep.17 trascritto presso Ufficio del Territorio di Vercelli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 12/02/2025 ai nn. 1168/960, titolo rogato da notaio XXXXXXXXXX in XXXXXXXX del 27/07/2010 rep.n. 49101/11944 trascritto il 29/07/2010 ai nn. 6385/4514 presso Ufficio del Territorio di Vercelli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli. Non esistono contratti di locazione in essere che riguardino gli immobili pignorati; l'immobile è intestato a persona fisica. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e, come riportato, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà. Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità vista anche la loro destinazione (residenziale); inoltre gli immobili sono soggetti a regime condominiale mentre lo scrivente non ha rilevato vincoli legati a diritti demaniali o civici.

12) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica sono allegate alla presente relazione;

14) la descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato, con il prezzo di stima attribuito, nella quale è indicato tra l'altro anche il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, è allegata alla presente relazione.

15) viene allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) come richiesto dal quesito.

16) viene allegata check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Quanto sopra riferisce lo scrivente CTU in evasione al mandato affidatogli.  
Si allegano:

- documentazione fotografica;
- documentazione cartacea (foglio mappale , planimetria, disegno sezione, e visure storiche);
- prospetti spese condominiali;
- certificato matrimonio eseguito;
- descrizione del lotto di cui F.20 n.490 sub 30 e sub 9;
- versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali (allegato A);
- check-list principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 II co.cp.c (allegato B);
- verbale di sopralluogo;
- specifica per la liquidazione delle competenze (allegato C).

Casale Monferrato, 20/06/2025

In fede

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Silvio Coppo

