

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	14
Patti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4.....	15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	23
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2025 del R.G.E.	34



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.761,35	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1.....	36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 31/01/2026, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, Tel. 014274249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

FG.92 MAPPALE 957 SUB.185:

Trattasi di unità immobiliare attualmente adibita ad uso civile abitazione (appartamento), posta al quarto piano mansardato, facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "RESIDENZA LE BETULLE" sita in Vercelli, Via Terracina, 3. La palazzina è disciplinata dal Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Lucio Longo di Vercelli il 31/03/1999 rep. 9978/802, registrato a Vercelli il 19/04/1999 al n.553 e trascritto a Vercelli il 20/04/1999 ai nn.3075/2218, successivamente rettificato da altro atto stesso Notaio in data 2/2/2000 rep.13364, registrato a Vercelli il 16/2/2000 al n.119 ed ivi trascritto il 23/2/2000 ai nn.1581/1187.

Il compendio immobiliare condominiale è costituito da più palazzine, comprendenti numerose altre unità abitative distribuite su vari piani, oltre ad un piano seminterrato destinato a cantine, locali tecnici ed autorimesse.

Il complesso è servito da n.5 vani scala condominiali identificati con le lettere A, B, C, D ed E ed è dotato di un cortile pertinenziale completamente recintato.

Per accedere all'appartamento pignorato si utilizza il vano scala condominiale indicato con la lettera B, avente un ascensore che serve i piani dal seminterrato al terzo; di conseguenza per raggiungere l'appartamento mansardato posto al quarto piano, è necessario proseguire utilizzando le scale.

Nel merito, l'immobile pignorato consiste in un appartamento bilocale mansardato caratterizzato da una particolare conformazione distributiva: il vano scala e il locale macchina dell'ascensore condominiale interrompono, di fatto, la continuità interna dell'unità immobiliare, determinando una separazione fisica degli ambienti e compromettendone in modo significativo la funzionalità e la fruibilità. L'appartamento beneficia di un'esposizione su tutti i lati esterni, con affaccio diretto su terrazzo di proprietà esclusiva ad esso pertinenziale che circonda integralmente l'appartamento.

Il complesso condominiale è situato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Vercelli che si estende su 79,71 km² e conta 45.978 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat).

La zona sismica per il territorio di Vercelli è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E e ha 2.751 gradi giorno.

Il comune di Vercelli dista in linea d'aria circa Km.21 da Casale Monferrato circa Km. 48 da Alessandria, circa Km.39 da Biella e circa Km.63 da Torino. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali



farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ospedale, scuole, ecc..., .

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.

Lo scrivente precisa che nell'Atto di Costituzione, vi è un usufrutto vitalizio in cui è specificato che l'accesso pedonale avviene sia da Via Terracina n.3 sia da via Chicco n.28, mentre l'accesso carraio avviene da Via Terracina n.5.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

FG.92 MAPPALE 957 SUB.91:

Trattasi di box auto, posto al piano seminterrato del compendio immobiliare a regime condominiale denominata " RESIDENZA LE BETULLE " sita in Vercelli, Via Terracina, 3, disciplinata da Regolamento di Condominio.

L'accesso al box auto avviene sia dal cortile condominiale, tramite rampa, direttamente dalla Via Terracina n.5 tramite cancello carraio automatico in ferro e sia dai vari vano scala condominiale.

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.

Lo scrivente precisa che nell'Atto di Costituzione, vi è un usufrutto vitalizio in cui è specificato che l'accesso pedonale avviene sia da Via Terracina n.3 sia da via Chicco n.28, mentre l'accesso carraio avviene da Via Terracina n.5.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si uniscono in allegato i certificati di stato di famiglia/residenza.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Non è stato richiesto il C.D.U. del cortile dell'edificio in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza non è superiore a mq. 5.000.

Il CTU precisa altresì che risultano trascritti i seguenti atti:

- Regolamento di condominio, oltre le tabelle millesimali allegato ad atto Not. Lucio Longo di Vercelli del 31/3/99 rep.9978/802 con successiva rettifica da altro atto stesso Notaio in data 2/2/2000 rep.13364, registrato a Vercelli il 16/2/2000 al n.119 ed ivi trascritto il 23/2/2000 ai nn.1581/1187;
- atto di convenzione Not. Francesco Boggia di Vercelli del 15/10/86 rep.35017 a favore del Comune di Vercelli;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si uniscono in allegato i certificati di stato di famiglia/residenza.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Non è stato richiesto il C.D.U. del cortile dell'edificio in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza non è superiore a mq. 5.000.

Il CTU precisa altresì che risultano trascritti i seguenti atti:

- Regolamento di condominio, oltre le tabelle millesimali allegato ad atto Not. Lucio Longo di Vercelli del 31/3/99 rep.9978/802 con successiva rettifica da altro atto stesso Notaio in data 2/2/2000 rep.13364, registrato a Vercelli il 16/2/2000 al n.119 ed ivi trascritto il 23/2/2000 ai nn.1581/1187;
- atto di convenzione Not. Francesco Boggia di Vercelli del 15/10/86 rep.35017 a favore del Comune di Vercelli;

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

CATASTO TERRENI

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 957 del Fg.92 di Vercelli sono: a nord in ragione della Via Terracina (mappale 224), a est in ragione della Via Giuseppe Chicco (mappale 220-262), a

ovest in ragione dei mappali 405-414-261 e in ragione di Via Aspromonte, a sud in ragione dei mappali 261-257-259.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

CATASTO TERRENI

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 957 del Fg.92 di Vercelli sono: a nord in ragione della Via Terracina (mappale 224), a est in ragione della Via Giuseppe Chicco (mappale 220-262), a ovest in ragione dei mappali 405-414-261 e in ragione di Via Aspromonte, a sud in ragione dei mappali 261-257-259.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,60 mq	62,30 mq	1	62,30 mq	2,37 m	4
Balcone scoperto	76,70 mq	76,70 mq	0,25	19,18 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				81,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA UN RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

Si precisa che, allo stato attuale, sebbene la presenza del vano scala condominiale divida di fatto l'unità immobiliare rendendola facilmente frazionabile, la stessa risulta catastalmente censita come un'unica unità abitativa e, pertanto, non può essere considerata divisibile in natura senza una preventiva variazione catastale che ne modifichi la destinazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	3,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA UN RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.92 mappale 957 (Ente urbano di mq.2.968).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva da impianto meccanografico del 09/06/1975, da orto irriguo, classe 1, di mq.5.340, R.D. L.186.900 e R.A. L.112.140 censito al fg.92 mappale 5 del comune di Vercelli.

Successivamente, con VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/09/1986 in atti dal 07/10/1987 (n.160986) l'unità sopra descritta viene variata della superficie in mq.2.760 e delle R.D. L.96.600 e R.A. L.57.960.

Successivamente, con FRAZIONAMENTO del 03/12/1992 in atti dal 03/12/1992 (n.6856.2/1992) viene costituita la particella 260 del fg. 92, orto irriguo, classe 1, di mq.2.562, R.D. L.89.670 e R.A. L.53.802.

Successivamente, con TIPO MAPPALE del 03/12/1992 in atti dal 03/12/1992 (n.6856.1/1992) viene costituito l'ENTE URBANO di mq. 2.562.

Successivamente, con VARIAZIONE GEOMETRICA del 03/12/1992 in atti dal 03/12/1992 (n. 6856.1/1992), viene variata la superficie in mq. 2.968 con annotazione S.R.-comprende fg.92 mappale 262 e 258.

Successivamente, con Variazione del 26/02/2010 Pratica n. VC0025441 in atti dal 26/02/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.587.1/2010) viene costituita l'attuale particella 957 del fg. 92, mq. 2.968, Ente Urbano, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio.

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.92 mappale 957 sub.185, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 78 mq, Rendita €.307,29.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva da VARIAZIONE del 20/09/2011 Pratica n. VC0143667 in atti dal 20/09/2011 CAMBIO DA C/2 A A/3 CON FUSIONE (n.54769.1/2011) dove viene costituita la particella 957 sub. 185 del fg.92, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita €.307,29, via Terracina n.1 - Scala B Piano 4, con annotazione classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) successivamente validati con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/09/2012 Pratica n.VC0089107 in atti dal 04/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9250.1/2012).

Successivamente, con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2019 Pratica n.VC0017159 in atti dal 24/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 3887.1/2019) viene inserita la superficie totale di mq. 78 e variata la toponomastica in Via Terracina n.3 - Scala B Piano 4, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sopra descritta, deriva dalla fusione dei ex subalterni 112 e 113 del fg. 92 mappale 957, la cui cronistoria è la seguente:

Impianto meccanografico del 30/06/1987 come unità immobiliare identificata al Fg. 92 mappale 8 graffata al mappale 9, Categoria D/8, rendita L.13.100, Corso Marcello Prestinari n.32 - Piano T.

Successivamente, con VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 21/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990, viene

variata la rendita in L.16.637.000.

Successivamente, con VARIAZIONE del 09/07/1988 in atti dal 16/12/1992 FRAZIONAMENTO (n. 3703.1/1988) e VARIAZIONE del 30/12/1988 in atti dal 16/12/1992 FRAZIONAMENTO (n. 11453.1/1988) viene costituita la particella 9 sub.4, categoria F/1 con annotazione area urbana di mq. 411,75, Corso Marcello Prestinari.

Successivamente, con VARIAZIONE del 28/11/1992 in atti dal 21/12/1992 COSTITUZIONE COND. SU AREA URBANA (n. 4586.1/1992) viene costituita la particella 500 sub. 112, categoria C/2, Classe 4, Consistenza 27 mq, Rendita €.59,96 e particella 500 sub. 113, categoria C/2, Classe 4, Consistenza 21 mq, Rendita €.46,64.

Successivamente, con Variazione del 26/02/2010 Pratica n. VC0025442 in atti dal 26/02/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.3710.1/2010) e Variazione del 26/02/2010 Pratica n. VC0025442 in atti dal 26/02/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.3711.1/2010) viene variata la particella 500 in particella 957, mantenendo invariati gli altri dati del classamento dei sub. 112 e 113.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.92 mappale 957 (Ente urbano di mq.2.968).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva da impianto meccanografico del 09/06/1975, da orto irriguo, classe 1, di mq.5.340, R.D. L.186.900 e R.A. L.112.140 censito al fg.92 mappale 5 del comune di Vercelli.

Successivamente, con VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/09/1986 in atti dal 07/10/1987 (n.160986) l'unità sopra descritta viene variata della superficie in mq.2.760 e delle R.D. L.96.600 e R.A. L.57.960.

Successivamente, con FRAZIONAMENTO del 03/12/1992 in atti dal 03/12/1992 (n.6856.2/1992) viene costituita la particella 260 del fg. 92, orto irriguo, classe 1, di mq.2.562, R.D. L.89.670 e R.A. L.53.802.

Successivamente, con TIPO MAPPALE del 03/12/1992 in atti dal 03/12/1992 (n.6856.1/1992) viene costituito l'ENTE URBANO di mq. 2.562.

Successivamente, con VARIAZIONE GEOMETRICA del 03/12/1992 in atti dal 03/12/1992 (n. 6856.1/1992), viene variata la superficie in mq. 2.968 con annotazione S.R.-comprende fg.92 mappale 262 e 258.

Successivamente, con Variazione del 26/02/2010 Pratica n. VC0025441 in atti dal 26/02/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.587.1/2010) viene costituita l'attuale particella 957 del fg. 92, mq. 2.968, Ente Urbano, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio.

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.92 mappale 957 sub.91, Categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq., superficie catastale 26 mq., Rendita €.113,62.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva:

Impianto meccanografico del 30/06/1987 come unità immobiliare identificata al Fg. 92 mappale 8 graffata al mappale 9, Categoria D/8, rendita L.13.100, Corso Marcello Prestinari n.32 - Piano T.

Successivamente, con VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 21/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990, viene variata la rendita in L.16.637.000.

Successivamente, con VARIAZIONE del 09/07/1988 in atti dal 16/12/1992 FRAZIONAMENTO (n. 3703.1/1988) e VARIAZIONE del 30/12/1988 in atti dal 16/12/1992 FRAZIONAMENTO (n. 11453.1/1988) viene costituita la particella 9 sub.4, categoria F/1 con annotazione area urbana di mq. 411,75, Corso Marcello Prestinari.

Successivamente, con VARIAZIONE del 28/11/1992 in atti dal 21/12/1992 COSTITUZIONE COND. SU AREA URBANA (n. 4586.1/1992) viene costituita la particella 500 sub. 91, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 25 mq, Rendita €.113,62.

Successivamente, con Variazione del 26/02/2010 Pratica n. VC0025442 in atti dal 26/02/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.3710.1/2010) viene variata la particella 500 in particella 957.

Successivamente, con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie viene inserita la superficie totale di mq. 26, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	957	185		A3	2	3,5	78 mq	307,29 €	4	

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
92	957				ENTE URBANO		00 29 68			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI

Fg.92 particella 957:

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la corrispondenza tra la mappa wegis e lo stato dei luoghi. Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

CATASTO FABBRICATI

Fg.92 particella 957 sub.185:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 20/09/2011 prot. VC0143667 sono emerse diverse difformità riconducibili ad esatta rappresentazione grafica riferite ad un errato dimensionamento del wc adiacente alla cucina e ad errata indicazione delle altezze interne (minime e massime) così come indicate nella tavola grafica allegata predisposta dal CTU.

Inoltre, a seguito dell'accertamento edilizio come specificato nel capitolo "Regolarità edilizia" inerente all'inefficacia del titolo edilizio (DIA n.405 del 11.08.2015) occorrerà eseguire una variazione catastale finalizzata al ripristino della categoria catastale C/2 - magazzino con contestuale costituzione di n.2 unità immobiliari distinte in quanto non direttamente comunicanti tra loro ma accessibili tramite il vano scala

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	957	91		C6	6	25	26 mq	113,62 €	S1	

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	
92	957				ENTE URBANO		00 29 68				

Corrispondenza catastale

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

CATASTO TERRENI

Fg.92 particella 957:

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la corrispondenza tra la mappa wegis e lo stato dei luoghi. Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

CATASTO FABBRICATI

Fg.92 particella 957 sub.91:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 28/11/1992 non sono emerse difformità. Si precisa che, in sede di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una struttura soppalcata in legno, di tipo removibile, che dovrà essere eliminata.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €350,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale (CILA in sanatoria), il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €3.000,00 circa, comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri comunali/sanzioni.

Si precisa che, allo stato attuale, non è possibile determinare con precisione eventuali ulteriori costi edilizi e urbanistici relativi alla pratica di recupero del sottotetto a fini abitativi. Tale intervento è infatti disciplinato da normative regionali che prevedono un intervallo minimo di tre anni prima della sua realizzazione. Durante questo periodo potrebbero verificarsi modifiche legislative, aggiornamenti degli oneri comunali e variazioni delle tariffe professionali, rendendo quindi non quantificabili con certezza i costi futuri.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale (ripristino della categoria C/2), il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €1.500,00, comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali;

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 04.02.2026 e 23.03.2026, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, elenco subalterni ed elaborati planimetrici;

Inoltre, in data 23.02.2026, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

L'autorimessa pignorata non è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è un'immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE. Infatti, i fabbricati esclusi sono: - gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 04.02.2026 e 23.03.2026, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, elenco subalterni ed elaborati planimetrici;

Inoltre, in data 23.02.2026, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

L'immobile risulta facente parte del condominio denominato "Residenza le Betulle" avente il seguente regolamento:

Regolamento di condominio, composto da quaranta articoli, oltre le tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "L" ad atto Not. Lucio Longo di Vercelli del 31/3/99 rep.9978/802, registrato a Vercelli il 19/4/99 al n.553 e trascritto a Vercelli il 20/4/99 ai nn.3075/2218.

Successivamente rettificato da altro atto stesso Notaio in data 2/2/2000 rep.13364, registrato a Vercelli il 16/2/2000 al n.119 ed ivi trascritto il 23/2/2000 ai nn.1581/1187;

Risulta altresì:

Atto di convenzione - piano esecutivo convenzionato formato ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale n.56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni - Piano esecutivo n.1, Lotto C, progetto n.8929/A, Not. Francesco Boggia di Vercelli del 15/10/86 rep.35017, registrato a Vercelli il 30/10/86 al n.2969 e trascritto a Vercelli il 7/11/88 ai nn.7151/5557 a favore del Comune di Vercelli;

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione ad uso Abitativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

L'immobile risulta facente parte del condominio denominato "Residenza le Betulle" avente il seguente regolamento:

-Regolamento di condominio, composto da quaranta articoli, oltre le tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "L" ad atto Not. Lucio Longo di Vercelli del 31/3/99 rep.9978/802, registrato a Vercelli il 19/4/99 al n.553 e trascritto a Vercelli il 20/4/99 ai nn.3075/2218.

Successivamente rettificato da altro atto stesso Notaio in data 2/2/2000 rep.13364, registrato a Vercelli il 16/2/2000 al n.119 ed ivi trascritto il 23/2/2000 ai nn.1581/1187;

Risulta altresì:

Atto di convenzione - piano esecutivo convenzionato formato ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale n.56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni - Piano esecutivo n.1, Lotto C, progetto n.8929/A, Not. Francesco Boggia di Vercelli del 15/10/86 rep.35017, registrato a Vercelli il 30/10/86 al n.2969 e trascritto a Vercelli il 7/11/88 ai nn.7151/5557 a favore del Comune di Vercelli;

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

L'immobile è inserito in un contesto residenziale di buona qualità, all'interno di un complesso condominiale edificato nei primi anni del 1990, il quale si presenta in buono stato manutentivo: le facciate, rifinite in paramano di mattoni, risultano ben conservate, così come i fascioni e i sotto balconi. Anche gli elementi strutturali, architettonici e decorativi appaiono in condizioni soddisfacenti. Il complesso immobiliare, caratterizzato da linee semplici e regolari, presenta una composizione architettonica armoniosa e di discreta rilevanza estetica, tipica dell'edilizia residenziale dell'epoca di costruzione.

L'appartamento è composto da cucina/soggiorno, wc, camera da letto, bagno, due ripostigli e ampio terrazzo. L'altezza interna utile varia da un minimo di 1,20 m a un massimo di 2,74 m, misurati dal piano di calpestio all'intradosso della soletta, in ragione della conformazione mansardata, con un'altezza media ponderata di mt 2,37.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive. Sono tuttavia state riscontrate infiltrazioni d'acqua, in particolare sopra la porta d'ingresso della cucina e lungo la parete confinante con il vano scala, con conseguente degrado dell'intonaco e presenza di umidità e fenomeni di salnitro.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che le finiture interne risultano in normale stato di conservazione e sono realizzate con materiali di buona qualità. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, mentre pavimenti e rivestimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica. Tali finiture risalgono presumibilmente all'intervento di ristrutturazione eseguito nell'anno 2010.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano posta all'esterno dell'unità, con distribuzione mediante radiatori in acciaio. Sono inoltre presenti due climatizzatori per il raffrescamento, installati rispettivamente nella zona cucina/soggiorno e nella camera da letto. L'impianto elettrico, verificato in sede di sopralluogo, è risultato funzionante, sottotraccia e conforme alla normativa vigente al momento della ristrutturazione, così come l'impianto idrico-sanitario. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e persiane anch'esse in legno. Sono infine presenti due porte d'ingresso blindate.

Pur non essendo recenti, le finiture e gli impianti appaiono adeguatamente conservati e non si rileva la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, fatta eccezione per le problematiche connesse alle infiltrazioni riscontrate.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato stabilmente dall'usufruttuaria Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

Il box auto pignorato, di dimensioni circa m.9,10 x m.2,70 con altezza complessiva m. 3,90, è posto al piano seminterrato del complesso immobiliare a regime condominiale.

La struttura portante è in cemento-armato con divisori interni in blocchi cavi di cemento. Tutte le pareti interne risultano a piombo. Il pavimento è in piastrelle di ceramica con solaio in laterocemento.

Il box è dotato di impianto elettrico, con portone d'ingresso basculante standard in lamiera zincata con chiusura manuale più serratura e maniglia.

Al momento del sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una struttura soppalcata in legno, di tipo removibile, che dovrà essere eliminata.

Il box auto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli.

Dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni, si evince come le parti comuni sono state tutte individuate come segue:

- sub.121, bene comune non censibile (cortile e vani scala) a tutti i subalterni del complesso immobiliare.

Eventuali altre parti comuni possono essere eventualmente individuati nel Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Lucio Longo di Vercelli il 31/03/1999 rep. 9978/802, registrato a Vercelli il 19/04/1999 al n.553 e trascritto a Vercelli il 20/04/1999 ai nn.3075/2218, successivamente rettificato da altro atto stesso Notaio in data 2/2/2000 rep.13364, registrato a Vercelli il 16/2/2000 al n.119 ed ivi trascritto il 23/2/2000 ai

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli.

Dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni, si evince come le parti comuni sono state tutte individuate come segue:

- sub.121, bene comune non censibile (cortile e vani scala) a tutti i subalterni del complesso immobiliare.

Eventuali altre parti comuni possono essere eventualmente individuati nel Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Lucio Longo di Vercelli il 31/03/1999 rep. 9978/802, registrato a Vercelli il 19/04/1999 al n.553 e trascritto a Vercelli il 20/04/1999 ai nn.3075/2218, successivamente rettificato da altro atto stesso Notaio in data 2/2/2000 rep.13364, registrato a Vercelli il 16/2/2000 al n.119 ed ivi trascritto il 23/2/2000 ai nn.1581/1187.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4**

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4**

Fondazioni: in cemento-armato;

Esposizione: su tutti i lati verso cortile condominiale;

Altezza interna utile: variabile da cm 120 a cm 274;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in c.a. con tamponatura in muratura intonacata; i divisori interni risultano con tramezze in laterizio di spess.cm.10 e tutte a piombo, intonacate e tinteggiate;

Solai: in laterocemento intonacati;

Copertura: Tetto a falde;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Rivestimenti: in piastrelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: finestre e portafinestra a due ante in legno doppio vetro, portoncini d'ingresso blindati e persiane esterne in legno, porte interne in legno tamburato;

Scale: vano scala condominiale in c.a. con pedate ed alzate in marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e di climatizzazione estiva;

Cortile: L'intera palazzina risulta con cortile condominiale;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

Fondazioni: in cemento-armato;

Esposizione: da due lati verso altre unità e da due lati verso parte comune;

Altezza interna utile: cm.390;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in cemento-armato con divisori interni in blocchi di cemento;

Solai: in laterocemento;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: dotato di basculante standard in lamiera zincata con chiusura manuale più serratura e maniglia;

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è sottotraccia realizzato con materiali utilizzati all'epoca della costruzione così come è conforme alle Leggi dell'epoca;

Cortile: L'intera palazzina risulta con cortile condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

In fase di sopralluogo, si è riscontrato che l'immobile pignorato è stabilmente occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** in qualità di usufruttuaria per la quota di 1/1 (non eseguita).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

In fase di sopralluogo, si è riscontrato che l'immobile pignorato è stabilmente occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** in qualità di usufruttuaria per la quota di 1/1 (non eseguita).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1997 al 15/03/2011	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI MILANO	14/04/1997	4558	
		Trascrizione			

Dal 15/03/2011 al 04/04/2018	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	26/04/1997	3318	2765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MILANO	16/04/1997	21982	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCIO LONGO DI VERCELLI	15/03/2011	33175	9279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	23/03/2011	2633	1972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERCELLI	23/03/2011	1041	
Dal 04/04/2018 al 23/02/2026	**** Omissis ****	atto di costituzione di usufrutto attuativo di accordi assunti in sede di cessazione degli effetti civile del matrimonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCO OCLEPPO DI TORINO	04/04/2018	4542	3742
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	30/04/2018	3622	2860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che nell'atto di costituzione di usufrutto attuativo di accordi assunti in sede di cessazione degli effetti civile del matrimonio Not. Franco Ocleppeo di Torino del 4/4/2018 rep.4542/3742 si riporta quanto segue: in adempimento delle condizioni di cui alla sentenza emessa dal Tribunale di Vercelli in data 3/10/2017 (n.492

indice, n.1383/17 R.G., n.5678 Cron.) depositata in Cancelleria il 4/10/2017 e passata in giudicato il 15/12/2017, il Signor **** Omissis **** costituisce a favore della Signora **** Omissis **** il diritto di usufrutto vitalizio sugli immobili siti in Vercelli via Terracina n.3 nel fabbricato denominato "Residenza Le Betulle" e individuati col F.92 n.957/185 cat.a/3 vani 3,5 e F.92 n.957/91 cat.c/6 mq 25.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1997 al 05/03/2007	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI MILANO	14/04/1997	4558	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	26/04/1997	3318	2765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MILANO	16/04/1997	21982	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
Dal 05/03/2007 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIUSEPPE TORELLI DI VERCELLI	05/03/2007	30654	9775
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	29/03/2007	3509	2400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERCELLI	28/03/2007	954	1T
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/06/2015 al 04/04/2018	**** Omissis ****	NOTAIO LUCIO LONGO DI VERCELLI	18/06/2015	37203	12202
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	23/06/2015	4054	3225
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERCELLI	23/06/2015	2964	

Dal 04/04/2018 al 23/02/2026	**** Omissis ****	atto di costituzione di usufrutto attuativo di accordi assunti in sede di cessazione degli effetti civili del matrimonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCO OCLEPPO DI TORINO	04/04/2018	4542	3742
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	30/04/2018	3622	2860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che nell'atto di costituzione di usufrutto attuativo di accordi assunti in sede di cessazione degli effetti civili del matrimonio Not. Franco Ocleppo di Torino del 4/4/2018 rep.4542/3742 si riporta quanto segue: in adempimento delle condizioni di cui alla sentenza emessa dal Tribunale di Vercelli in data 3/10/2017 (n.492 indice, n.1383/17 R.G., n.5678 Cron.) depositata in Cancelleria il 4/10/2017 e passata in giudicato il 15/12/2017, il Signor _____ costituisce a favore della Signora _____ il diritto di usufrutto vitalizio sugli immobili siti in Vercelli via Terracina n.3 nel fabbricato denominato "Residenza Le Betulle" e individuati col F.92 n.957/185 cat.a/3 vani 3,5 e F.92 n.957/91 cat.c/6 mq 25.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 23/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE EMESSA DAL TRIBUNALE DI MILANO** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a VERCELLI il 26/08/2024
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 855
Quota: 1/1 DI NUDA PROPRIETÀ
Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI MILANO

Data: 11/03/2024

N° repertorio: 2759

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a VERCELLI il 19/11/2025

Reg. gen. 9851 - Reg. part. 7910

Quota: 1/1 DI NUDA PROPRIETA'

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 23/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE EMESSA DAL TRIBUNALE DI MILANO** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a VERCELLI il 26/08/2024

Reg. gen. 7563 - Reg. part. 855

Quota: 1/1 DI NUDA PROPRIETA'

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI MILANO

Data: 11/03/2024

N° repertorio: 2759

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a VERCELLI il 19/11/2025

Reg. gen. 9851 - Reg. part. 7910

Quota: 1/1 DI NUDA PROPRIETA'

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

Il fabbricato si trova nel P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Vercelli in zona "La città consolidata: Le case su strada e le palazzine" regolata dagli art. 6.1 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 6.1 Destinazione residenziale

Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi.

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque 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*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

- Uf 1 mq/mq
 - H 17,60 m
 - Rc 0,50 (50% sf)
 - Np 5
 - Ip 0,3 (30% sf)
 - Indice di densità arboreo 5
 - Indice di densità arbustivo 10
 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m
 - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine
- Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

Il fabbricato si trova nel P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Vercelli in zona "La città consolidata: Le case su strada e le palazzine" regolata dagli art. 6.1 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 6.1 Destinazione residenziale

Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi.

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque 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*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

- Uf 1 mq/mq
- H 17,60 m
- Rc 0,50 (50% sf)

- Np 5
 - Ip 0,3 (30% sf)
 - Indice di densità arboreo 5
 - Indice di densità arbustivo 10
 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m
 - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine
- Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

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

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Vercelli inerenti all'appartamento pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

- a) Concessione Edilizia n. 4467/B del 21.07.1989 per costruzione di nuovo complesso residenziale esterno al perimetro del centro storico;
- b) Variante alla Concessione Edilizia n. 402/91 del 02.12.1991;
- c) Permesso di Abitabilità n. 3324 del 21.02.2000 e usabilità per i locali ad uso mansarda posti ai piani 4°-5°-7° (parte);
- d) DIA n. 405/10 del 11.08.2010 per realizzazione di tramezze interne per la creazione di n.2 servizi igienici e di ripostiglio/cabina armadio; ristrutturazione in genere mediante rifacimento di pavimentazione, impianto elettrico e opere di finitura; recupero ai fini abitativi di sottotetto e fusione di due unità edilizie;
- e) Certificato di agibilità n. 67/2011 per n.1 unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano quarto (sottotetto) del fabbricato per un totale di 2 vani, n. 4 locali accessori con decorrenza della data di rilascio del presente certificato.

Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio DIA n. 405/10 del 11.08.2010 sopra indicato, si evidenziano difformità riferite principalmente alle altezze interne, che risultano diverse rispetto a quelle dichiarate dal tecnico professionista geom. **** Omissis ****, incaricata dal Sig. **** Omissis **** per la fase di progettazione/esecuzione/fine lavori e di rilascio dell'agibilità, oltre ad alcune difformità riferite a diversa distribuzione spazi interni.

In particolare il tecnico del Sig. **** Omissis **** ha attestato, in maniera mendace, che i locali ex magazzini acquistati dall'esecutato avevano un'altezza interna minima pari a 1,70 m e massima pari a 4,15 m, da cui deriverebbe un'altezza media superiore a 2,70 m, valore minimo richiesto per il cambio di destinazione d'uso da locali magazzino a locali abitativi.

Diversamente, le misurazioni effettuate dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo hanno rilevato le seguenti altezze:

altezza minima: 1,20 m;

altezza massima: 2,74 m;

da cui deriva un'altezza media ponderata pari a 2,37 m.

La difformità sopra descritta risulta in netto contrasto con la normativa igienico-sanitaria vigente, in quanto l'altezza media ponderata rilevata (2,37 m) è inferiore al valore minimo di 2,70 m previsto per i locali principali destinati ad uso abitativo.

In riferimento alla tavola grafica allegata ed intitolata "Difformità edilizie", predisposta dal CTU, con il colore rosso sono state indicate le altezze interne effettivamente rilevate dal CTU durante il sopralluogo, mentre con il colore nero sono riportate le altezze interne dichiarate dal tecnico del Sig. **** Omissis **** nella DIA n. 405/10 del 11.08.2010 cui è stato successivamente associato il Certificato di agibilità n. 67/2011.

Alla luce delle difformità riscontrate, lo scrivente si è recato presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Vercelli al fine di sottoporre le criticità emerse al tecnico comunale Arch.

L'incontro si è svolto in data 23.03.2026 e, in data 31.03.2026, il medesimo tecnico ha indicato telefonicamente al CTU le procedure da seguire:

1. La DIA n. 405/10 del 11.08.2010 deve ritenersi inefficace, ovvero priva di validità, in quanto non conforme ai requisiti minimi igienico-sanitari richiesti per il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi dei locali acquistati. Si rende pertanto necessario procedere con la presentazione di un'istanza di annullamento della pratica per dichiarazioni mendaci rese dal tecnico geom. **** Omissis **** con conseguente ripristino della destinazione ad uso magazzino.

2. Successivamente, per le difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione interna dei locali, bisognerà regolarizzarle mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, cui dovrà seguire variazione catastale finalizzata al ripristino della categoria C/2 - Magazzino, con contestuale costituzione di n. 2 unità immobiliari distinte, in quanto non direttamente comunicanti tra loro ma accessibili tramite un vano scala condominiale, i cui costi sono stati indicati nella sezione "Precisazioni";

3. Successivamente, decorsi tre anni dalla data di efficacia delle procedure di cui al punto 2, sarà possibile presentare una nuova pratica edilizia per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della Legge Regionale n. 16 del 04.10.2018 e s.m.i., dalla quale è ammessa l'altezza media dei locali principali abitativi non inferiore a 2,20 m. Le unità in oggetto presentano, come sopra evidenziato, un'altezza media ponderata pari a 2,37 m., valore idoneo ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità. Il motivo di attesa dei tre anni risiede nelle leggi regionali che regolano il recupero dei sottotetti. Questo intervallo serve a dimostrare che l'immobile abbia effettivamente mantenuto la destinazione a magazzino prima di poter essere oggetto di un successivo intervento di recupero. In Piemonte, la Legge Regionale 16/2018 aggiornata con la L.R. 25/2024 sul riuso del patrimonio edilizio esistente, stabilisce che gli interventi di recupero siano consentiti solo su edifici accatastati da almeno tre anni con una specifica destinazione d'uso. Questo principio, noto come "stabilità delle destinazioni d'uso", nasce con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo. Le norme sul recupero dei sottotetti consentono infatti di rendere abitabili locali che normalmente non soddisferebbero i requisiti standard (come, ad esempio, un'altezza media inferiore ai 2,70 metri). Tuttavia, tali deroghe si applicano esclusivamente a edifici già esistenti e consolidati nel tempo. Per quanto riguarda i costi da sostenere dopo il decorso dei tre anni, è necessario considerare gli oneri comunali di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione. A questi si aggiungono i compensi del professionista incaricato per la pratica di recupero a fini abitativi (tramite SCIA o Permesso di Costruire) e per il rilascio dell'agibilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

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

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Vercelli inerenti all'appartamento pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

- a) Concessione Edilizia n. 4467/B del 21.07.1989 per costruzione di nuovo complesso residenziale esterno al perimetro del centro storico;
- b) Variante alla Concessione Edilizia n. 402/91 del 02.12.1991;
- c) Permesso di Abitabilità n. 3324 del 21.02.2000 e usabilità per i locali;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra le tavole di progetto allegate alla Concessione Edilizia n. 4467/B del 21.07.1989 e lo stato dei luoghi, non si riscontrano difformità.

Si precisa che, in sede di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una struttura soppalcata in legno, di tipo removibile, che dovrà essere eliminata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.320,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle rendicontazioni delle spese condominiali non risulta attribuito una quota millesimale riferita al solo box, e pertanto si ritiene che le spese indicate nel bene n.1 siano riconducibili anche all'autorimessa pignorata.

Il condominio "Residenza Le Betulle" di Via Terracina n. 3 è amministrato dal Geom.
in Vercelli,
tel.

con studio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni pertinenziali, degli accessori, dei beni comuni ed ubicazione, il CTU predispone un unico lotto di vendita i cui dati catastali sono:

LOTTO UNICO:

Comune di Vercelli, Via Terracina n.3

C.F.: Fg.92, particella 957, sub.185, cat.A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup.cat. 78mq., rendita €.307,29, Scala B, piano 4;

C.F.: Fg.92, particella 957, sub.91, cat.C/6, classe 6, consistenza 25 mq, sup.cat. 26 mq., rendita €.113,62, piano S1;

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4
FG.92 MAPPALE 957 SUB.185: Trattasi di unità immobiliare attualmente adibita ad uso civile abitazione (appartamento), posta al quarto piano mansardato, facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "RESIDENZA LE BETULLE" sita in Vercelli, Via Terracina, 3. La palazzina è disciplinata dal Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Lucio Longo di Vercelli il 31/03/1999 rep. 9978/802, registrato a Vercelli il 19/04/1999 al n.553 e trascritto a Vercelli il 20/04/1999 ai nn.3075/2218, successivamente rettificato da altro atto stesso Notaio in data 2/2/2000 rep.13364, registrato a Vercelli il 16/2/2000 al n.119 ed ivi trascritto il 23/2/2000 ai nn.1581/1187. Il compendio

957, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 8.100,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stato adottato il metodo comparativo, basato sul confronto diretto tra l'immobile da stimare e altri beni analoghi di cui siano noti i valori o desumibili dal mercato locale, al fine di individuare un valore unitario espresso in €/mq. Il valore complessivo dell'immobile deriva quindi dal prodotto tra la superficie commerciale (espressa in mq) e il valore unitario così determinato.

Ai fini della stima del valore unitario attribuito al bene, si è tenuto conto della sua destinazione ad autorimessa. Pertanto, il valore di mercato per immobili in categoria C/6 può essere mediamente stimato in circa 500€/mq.

La presente procedura esecutiva grava sul Sig. **** Omissis **** limitatamente alla quota di nuda proprietà.

Ai fini della ripartizione tra nuda proprietà e usufrutto, lo scrivente ha preliminarmente determinato il valore di mercato dell'unità immobiliare. Successivamente, applicando le tabelle ministeriali vigenti per il 2026 relative al calcolo dei diritti di usufrutto (basate sul saggio di interesse legale), è stato stimato il valore dell'usufrutto vitalizio e, per differenza, quello della nuda proprietà.

In particolare, per un usufruttuario di 70 anni, il valore dell'usufrutto è pari al 40% del valore complessivo del bene, mentre il valore della nuda proprietà corrisponde al restante 60%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4	81,48 mq	375,00 €/mq	€ 30.555,00	60,00%	€ 18.333,00
Bene N° 2 - Garage Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1	27,00 mq	500,00 €/mq	€ 13.500,00	60,00%	€ 8.100,00
Valore di stima:					€ 26.433,00

Valore di stima: € 26.433,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1.500,00	€
Attestato di Prestazione Energetica	350,00	€
Oneri di eliminazione soppalco in legno nel box auto	500,00	€

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NULLA DA SEGNALARE

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 08/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zatti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 23/03/2026)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico, elenco immobili ed elenco subalterni (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia (Aggiornamento al 27/02/2026)
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 27/02/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 23/02/2026)
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 27/02/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbali di accesso immobile
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificati stato di famiglia/residenza esecutato
- ✓ N° 13 Altri allegati - Rendicontazione spese condominiali



- ✓ N° 14 Altri allegati - Tavola grafica difformità edilizie
- ✓ N° 15 Altri allegati - Tavola grafica difformità catastali
- ✓ N° 16 Altri allegati - Tavola grafica di rilievo - stato attuale (Aggiornamento al 27/02/2026)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ricevute invio perizia alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4
FG.92 MAPPALE 957 SUB.185: Trattasi di unità immobiliare attualmente adibita ad uso civile abitazione (appartamento), posta al quarto piano mansardato, facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "RESIDENZA LE BETULLE" sita in Vercelli, Via Terracina, 3. La palazzina è disciplinata dal Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Lucio Longo di Vercelli il 31/03/1999 rep. 9978/802, registrato a Vercelli il 19/04/1999 al n.553 e trascritto a Vercelli il 20/04/1999 ai nn.3075/2218, successivamente rettificato da altro atto stesso Notaio in data 2/2/2000 rep.13364, registrato a Vercelli il 16/2/2000 al n.119 ed ivi trascritto il 23/2/2000 ai nn.1581/1187. Il compendio immobiliare condominiale è costituito da più palazzine, comprendenti numerose altre unità abitative distribuite su vari piani, oltre ad un piano seminterrato destinato a cantine, locali tecnici ed autorimesse. Il complesso è servito da n.5 vani scala condominiali identificati con le lettere A, B, C, D ed E ed è dotato di un cortile pertinenziale completamente recintato. Per accedere all'appartamento pignorato si utilizza il vano scala condominiale indicato con la lettera B, avente un ascensore che serve i piani dal seminterrato al terzo; di conseguenza per raggiungere l'appartamento mansardato posto al quarto piano, è necessario proseguire utilizzando le scale. Nel merito, l'immobile pignorato consiste in un appartamento bilocale mansardato caratterizzato da una particolare conformazione distributiva: il vano scala e il locale macchina dell'ascensore condominiale interrompono, di fatto, la continuità interna dell'unità immobiliare, determinando una separazione fisica degli ambienti e compromettendone in modo significativo la funzionalità e la fruibilità. L'appartamento beneficia di un'esposizione su tutti i lati esterni, con affaccio diretto su terrazzo di proprietà esclusiva ad esso pertinenziale che circonda integralmente l'appartamento. Il complesso condominiale è situato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Vercelli che si estende su 79,71 km² e conta 45.978 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Vercelli è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E e ha 2.751 gradi giorno. Il comune di Vercelli dista in linea d'aria circa Km.21 da Casale Monferrato circa Km. 48 da Alessandria, circa Km.39 da Biella e circa Km.63 da Torino. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ospedale, scuole, ecc....

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 957, Sub. 185, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 957, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Vercelli in zona "La città consolidata: Le case su strada e le palazzine" regolata dagli art. 6.1 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione. Art. 6.1 Destinazione residenziale Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi. Art. 18 Le case su strada e le palazzine Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque 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*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri - Uf 1 mq/mq - H 17,60 m - Rc 0,50 (50% sf) - Np 5 - Ip 0,3 (30% sf) - Indice di densità arboreo 5 - Indice di densità arbustivo 10 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1

FG.92 MAPPALE 957 SUB.91: Trattasi di box auto, posto al piano seminterrato del compendio immobiliare a regime condominiale denominata " RESIDENZA LE BETULLE " sita in Vercelli, Via Terracina, 3, disciplinata da Regolamento di Condominio. L'accesso al box auto avviene sia dal cortile condominiale, tramite rampa, direttamente dalla Via Terracina n.5 tramite cancello carraio automatico in ferro e sia dai vari vano scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 957, Sub. 91, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 957, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Vercelli in zona "La città consolidata: Le case su strada e le palazzine" regolata dagli art. 6.1 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione. Art. 6.1 Destinazione residenziale Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi. Art. 18 Le case su strada e le palazzine Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque 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*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri - Uf 1 mq/mq - H 17,60 m - Rc 0,50 (50% sf) - Np 5 - Ip 0,3 (30% sf) - Indice di densità arboreo 5 - Indice di densità arbustivo 10 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000

Prezzo base d'asta: € 19.761,35

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.761,35

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, scala B, piano 4		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 957, Sub. 185, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 957, Qualità ENTE URBANO	Superficie	81,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile è inserito in un contesto residenziale di buona qualità, all'interno di un complesso condominiale edificato nei primi anni del 1990, il quale si presenta in buono stato manutentivo: le facciate, rifinite in paramano di mattoni, risultano ben conservate, così come i fascioni e i sotto balconi. Anche gli elementi strutturali, architettonici e decorativi appaiono in condizioni soddisfacenti. Il complesso immobiliare, caratterizzato da linee semplici e regolari, presenta una composizione architettonica armoniosa e di discreta rilevanza estetica, tipica dell'edilizia residenziale dell'epoca di costruzione. L'appartamento è composto da cucina/soggiorno, wc, camera da letto, bagno, due ripostigli e ampio terrazzo. L'altezza interna utile varia da un minimo di 1,20 m a un massimo di 2,74 m, misurati dal piano di calpestio all'intradosso della soletta, in ragione della conformazione mansardata, con un'altezza media ponderata di mt 2,37. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive. Sono tuttavia state riscontrate infiltrazioni d'acqua, in particolare sopra la porta d'ingresso della cucina e lungo la parete confinante con il vano scala, con conseguente degrado dell'intonaco e presenza di umidità e fenomeni di salnitro. Durante il sopralluogo è stato rilevato che le finiture interne risultano in normale stato di conservazione e sono realizzate con materiali di buona qualità. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, mentre pavimenti e rivestimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica. Tali finiture risalgono presumibilmente all'intervento di ristrutturazione eseguito nell'anno 2010. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano posta all'esterno dell'unità, con distribuzione mediante radiatori in acciaio. Sono inoltre presenti due climatizzatori per il raffrescamento, installati rispettivamente nella zona cucina/soggiorno e nella camera da letto. L'impianto elettrico, verificato in sede di sopralluogo, è risultato funzionante, sottotraccia e conforme alla normativa vigente al momento della ristrutturazione, così come l'impianto idrico-sanitario. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e persiane anch'esse in legno. Sono infine presenti due porte d'ingresso blindate. Pur non essendo recenti, le finiture e gli impianti appaiono adeguatamente conservati e non si rileva la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, fatta eccezione per le problematiche connesse alle infiltrazioni riscontrate. Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato stabilmente dall'usufruttuaria Sig.ra **** Omissis ****.		
Descrizione:	FG.92 MAPPALE 957 SUB.185: Trattasi di unità immobiliare attualmente adibita ad uso civile abitazione (appartamento), posta al quarto piano mansardato, facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "RESIDENZA LE BETULLE" sita in Vercelli, Via Terracina, 3. La palazzina è disciplinata dal Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Lucio Longo di Vercelli il 31/03/1999 rep. 9978/802, registrato a Vercelli il 19/04/1999 al n.553 e trascritto a Vercelli il 20/04/1999 ai nn.3075/2218, successivamente rettificato da altro atto stesso Notaio in data 2/2/2000 rep.13364, registrato a Vercelli il 16/2/2000 al n.119 ed ivi trascritto il 23/2/2000 ai nn.1581/1187. Il compendio immobiliare condominiale è costituito da più palazzine, comprendenti numerose altre unità abitative distribuite su vari piani, oltre ad un piano seminterrato destinato a cantine, locali tecnici ed autorimesse. Il complesso è servito da n.5 vani scala condominiali identificati con le lettere A, B, C, D ed E ed è dotato di un cortile pertinenziale completamente recintato. Per accedere all'appartamento pignorato si utilizza il vano scala condominiale indicato con la lettera B, avente un ascensore che serve i piani dal seminterrato al terzo; di conseguenza per raggiungere l'appartamento mansardato posto al quarto piano, è necessario proseguire utilizzando le scale. Nel merito, l'immobile pignorato consiste in un appartamento bilocale mansardato caratterizzato da una particolare conformazione distributiva: il vano scala e il locale macchina dell'ascensore condominiale interrompono, di fatto, la continuità interna dell'unità immobiliare, determinando una separazione fisica degli ambienti e compromettendone in modo significativo la funzionalità e la fruibilità. L'appartamento beneficia di un'esposizione su tutti i lati esterni, con affaccio diretto su terrazzo di proprietà esclusiva ad esso pertinenziale che circonda integralmente l'appartamento. Il complesso condominiale è situato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Vercelli che si		

	estende su 79,71 km ² e conta 45.978 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Vercelli è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E e ha 2.751 gradi giorno. Il comune di Vercelli dista in linea d'aria circa Km.21 da Casale Monferrato circa Km. 48 da Alessandria, circa Km.39 da Biella e circa Km.63 da Torino. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ospedale, scuole, ecc..., .
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	In fase di sopralluogo, si è riscontrato che l'immobile pignorato è stabilmente occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** in qualità di usufruttuaria per la quota di 1/1 (non eseguita).

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, interno 91, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 957, Sub. 91, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 957, Qualità ENTE URBANO	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto pignorato, di dimensioni circa m.9,10 x m.2,70 con altezza complessiva m. 3,90, è posto al piano seminterrato del complesso immobiliare a regime condominiale. La struttura portante è in cemento-armato con divisori interni in blocchi cavi di cemento. Tutte le pareti interne risultano a piombo. Il pavimento è in piastrelle di ceramica con solaio in laterocemento. Il box è dotato di impianto elettrico, con portone d'ingresso basculante standard in lamiera zincata con chiusura manuale più serratura e maniglia. Al momento del sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una struttura soppalcata in legno, di tipo removibile, che dovrà essere eliminata. Il box auto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.		
Descrizione:	FG.92 MAPPALE 957 SUB.91: Trattasi di box auto, posto al piano seminterrato del compendio immobiliare a regime condominiale denominata " RESIDENZA LE BETULLE " sita in Vercelli, Via Terracina, 3, disciplinata da Regolamento di Condominio. L'accesso al box auto avviene sia dal cortile condominiale, tramite rampa, direttamente dalla Via Terracina n.5 tramite cancello carraio automatico in ferro e sia dai vari vano scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In fase di sopralluogo, si è riscontrato che l'immobile pignorato è stabilmente occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** in qualità di usufruttuaria per la quota di 1/1 (non eseguita).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, SCALA B, PIANO 4

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE EMESSA DAL TRIBUNALE DI MILANO** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a VERCELLI il 26/08/2024
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 855
Quota: 1/1 DI NUDA PROPRIETÀ'
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 11/03/2024
N° repertorio: 2759

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a VERCELLI il 19/11/2025
Reg. gen. 9851 - Reg. part. 7910
Quota: 1/1 DI NUDA PROPRIETÀ'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TERRACINA 3, INTERNO 91, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE EMESSA DAL TRIBUNALE DI MILANO** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a VERCELLI il 26/08/2024
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 855
Quota: 1/1 DI NUDA PROPRIETÀ'
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 11/03/2024
N° repertorio: 2759

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a VERCELLI il 19/11/2025

Reg. gen. 9851 - Reg. part. 7910

Quota: 1/1 DI NUDA PROPRIETA'

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

