

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	5
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	7
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	8
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	9
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13 .....	9

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13</b> .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13</b> .....	9
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13</b> .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13</b> .....	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13</b> .....	12
Normativa urbanistica.....	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13</b> .....	13
Regolarità edilizia.....	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13</b> .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13</b> .....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2024 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.820,00</b> .....	18



In data 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Villani Luca, con studio in Volto Dei Centori, 17 - 13100 - Vercelli (VC), email luca.villani@studiovillani.it, Tel. 0161 215 150 - 0161 215 556, Fax 0161 215 696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

Appartamento in casa di ringhiera dotato di cantina e garage

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

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

Garage - Box Auto con accesso da Via Cardano

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

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

### **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

I confini dell'appartamento sono: a Sud con il ballatoio comune, a Ovest con la Via Cardano, a Nord con cavedio tra edifici, a Est con altra proprietà stesso mappale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

I confini del Garage sono: a Sud con altro box auto, a Ovest con la Via Cardano, a Nord con cavedio tra edifici, a Est con altra proprietà stesso mappale.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	3,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,70 m	Primo
Camera 1	16,50 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,70 m	Primo
Camera 2	5,50 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,70 m	Primo
Cucina	18,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,70 m	Primo
WC	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,70 m	Primo
Cantina	11,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,80 mq</b>		

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	13,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,10 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1997 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 61, Sub. 29 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 126,53 Piano 1-S1
Dal 07/11/2005 al 23/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 465, Sub. 29 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 126,53

		Piano 1-S1
Dal 23/11/2006 al 09/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 495, Sub. 29 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 73 mq Rendita € 126,53 Piano 1-S1

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1995 al 23/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 495, Sub. 22 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 46,27 Piano Terreno
Dal 10/12/1995 al 23/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 495, Sub. 22 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 46,27 Piano Terreno
Dal 10/12/1995 al 23/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 495, Sub. 22 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 46,27 Piano Terreno
Dal 10/12/1995 al 23/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 495, Sub. 22 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 46,27
Dal 23/11/2006 al 09/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 495, Sub. 22 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq mq Rendita € 46,27 Piano Terreno

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				<b>Cens.</b>	<b>a</b>	<b>nza</b>	<b>catastal</b>			
	90	495	29		A4	3	2,5	73 mq	126,53 €	Primo e Interrato

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità è limitata alla realizzazione di un ulteriore camera (di dimensioni minime non a norma) che può essere sanata con la rimozione delle pareti divisorie interne.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	90	495	22		C6	4	14 mq	17 mq	46,27 €	Terreno	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13

Lo stato di conservazione dell'alloggio risulta carente, con evidenti segni di degrado e necessità di interventi manutentivi.

Sono presenti infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità, finiture ammalorate e impianti obsoleti.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13

Considerando l'età dell'edificio il box auto è in discreto stato di conservazione.

Attualmente è stato utilizzato come magazzino ed è ingombro, fino al portone metallico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

L'edificio può essere datato ai primi decenni del secolo scorso.

Costruito in muratura portante, i solai del piano terreno e del primo piano sono sostenuti da volte in muratura.

La distribuzione degli alloggi è a ballatoio alimentato da una unica scala.

La copertura a struttura lignea è realizzata in coppi.

I pavimenti interni sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate.

I serramenti sono stati sostituiti e sono in alluminio e doppi vetri.

Per l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è presente una caldaietta a gas.

L'impianto elettrico presenta tubazioni e canaline a vista.

Non sono state reperite certificazioni degli impianti.

L'alloggio è dotato di cantina al piano interrato collegato da una scala accessibile dall'ingresso comune.

Non è stato possibile accedere alla cantina poiché utilizzata come magazzino riempito fino alla scala al piano terreno.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

L'edificio può essere datato ai primi decenni del secolo scorso.

Costruito in muratura portante, i solai del piano terreno e del primo piano sono sostenuti da volte in muratura.

La distribuzione degli alloggi è a ballatoio alimentato da una unica scala.

La copertura a struttura lignea è realizzata in coppi.

Il garage accessibile dalla strada è dotato di portone metallico basculante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

L'immobile risulta essere occupato dal debitore

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1997 al 23/11/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Boggia	25/07/1997	79166	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/11/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Boggia	23/11/2006	110527	13733
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1995 al 23/11/2006	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/10/1995		
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/11/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Boggia	23/11/2006	110527	13733
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario  
Iscritto a Vercelli il 23/11/2006  
Reg. gen. 110528 - Reg. part. 13734  
Importo: € 129.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 64.800,00

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Vercelli il 17/09/2024  
Reg. gen. 7856 - Reg. part. 6267  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario  
Iscritto a Vercelli il 23/11/2006  
Reg. gen. 110528 - Reg. part. 13734  
Importo: € 129.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 64.800,00

**Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Vercelli il 17/09/2024  
Reg. gen. 7856 - Reg. part. 6267  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

All'Allegato 6 è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica che riporta:

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie da P.R.G.C.:

Luoghi progetto (art.3)

Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume

Modalità di intervento (art. 7)

Diretta (art.7.1)

Destinazione d'uso

residenziale - circa 79,1% (art.6.1)

usi pubblici e/o di interesse pubblico - circa 20,9% (art.6.4)

Ambito normativo

Le case basse - circa 79,1%  $U_f=0,35$   $Q=0,45$  (art.17)

Viabilità - circa 20,9%

Vincoli comportanti speciali autorizzazioni

Tutela della sponda fluviale - circa 30% (art.41.4)

Vincoli di tutela idrogeologica (art. 40.4)

Classe IIIb (aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia)- Sottoclasse IIIb1.v (art.40.4)

Fasce del Fiume Sesia: fascia "C" (art.40.4)

Fascia fluviale dello studio A.I.P.O. sul Fiume Sesia: fascia "C" (art.40.4)

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

All'Allegato 6 è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica che riporta:

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie da P.R.G.C.:

Luoghi progetto (art.3)

Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume

Modalità di intervento (art. 7)

Diretta (art.7.1)

Destinazione d'uso

residenziale - circa 79,1% (art.6.1)

usi pubblici e/o di interesse pubblico - circa 20,9% (art.6.4)

Ambito normativo

Le case basse - circa 79,1%  $U_f=0,35$   $Q=0,45$  (art.17)

Viabilità - circa 20,9%

Vincoli comportanti speciali autorizzazioni

Tutela della sponda fluviale - circa 30% (art.41.4)

Vincoli di tutela idrogeologica (art. 40.4)

Classe IIIb (aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia)- Sottoclasse IIIb1.v (art.40.4)

Fasce del Fiume Sesia: fascia "C" (art.40.4)

Fascia fluviale dello studio A.I.P.O. sul Fiume Sesia: fascia "C" (art.40.4)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Pur con approfondita ricerca presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati reperiti titoli edilizi relativi a varianti rispetto a quanto costruito ante 1967.

La corrispondenza catastale evidenzia difformità interne: realizzazione camera (di dimensioni minime fuori norma) all'interno di altro ambiente.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Pur con approfondita ricerca presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati reperiti titoli edilizi relativi a varianti rispetto a quanto costruito ante 1967.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere costituito il condominio

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA DALMAZIA 13**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13  
 Appartamento in casa di ringhiera dotato di cantina e garage  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 495, Sub. 29, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 24.720,00  
 Il Valore unitario è stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con valori aggiornati al dicembre 2023.  
 L'immobile non è in buono stato di conservazione, inoltre per la posizione e la qualità dell'edificio si utilizza il valore minimo ridotto di 20% del rigo delle "Appartamenti vecchi oltre 30 anni" che riporta un importo minimo di 500,00 €/mq e un valore massimo di 900,00 €/mq. Quindi si assume il valore di 400,00 €/mq per le condizioni dell'immobile.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13  
 Garage - Box Auto con accesso da Via Cardano  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 495, Sub. 22, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 5.100,00  
 Il Valore unitario è stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con valori aggiornati al dicembre 2023.  
 Il garage è in discreto stato di conservazione, e per la vendibilità di un box auto si utilizza un valore intermedio del rigo delle "Capannoni, depositi, magazzini vecchi" che riporta un importo minimo di 200,00 €/mq e un valore massimo di 400,00 €/mq. Quindi si assume il valore di 300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13	61,80 mq	400,00 €/mq	€ 24.720,00	100,00%	€ 24.720,00

Bene N° 2 - Garage Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13	17,00 mq	300,00 €/mq	€ 5.100,00	100,00%	€ 5.100,00
Valore di stima:					€ 29.820,00

Valore di stima: € 29.820,00

**Valore finale di stima: € 29.820,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 09/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Villani Luca

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo - Relazione Custode (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto del Comune di Vercelli con indicata la posizione dell'Immobile
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica Immobile (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - CDU e Stralcio PRG (Aggiornamento al 19/02/2025)
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Nessun Titolo Edilizio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Indagine Quotazioni Immobiliari di Mercato Listino Immobiliare

## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13  
 Appartamento in casa di ringhiera dotato di cantina e garage  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 495, Sub. 29, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: All'Allegato 6 è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica che riporta:  
 Prescrizioni urbanistiche ed edilizie da P.R.G.C.: Luoghi progetto (art.3) Lungo il fiume Sesia: la città  
 incontra il fiume Modalità di intervento (art. 7) Diretta (art.7.1) Destinazione d'uso residenziale - circa  
 79,1% (art.6.1) usi pubblici e/o di interesse pubblico - circa 20,9% (art.6.4) Ambito normativo Le case  
 basse - circa 79,1%  $U_f=0,35$   $Q=0,45$  (art.17) Viabilità - circa 20,9% Vincoli comportanti speciali  
 autorizzazioni Tutela della sponda fluviale - circa 30% (art.41.4) Vincoli di tutela idrogeologica (art.  
 40.4) Classe IIIb (aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia)- Sottoclasse IIIb1.v (art.40.4) Fasce del  
 Fiume Sesia: fascia "C" (art.40.4) Fascia fluviale dello studio A.I.P.O. sul Fiume Sesia: fascia "C" (art.40.4)
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13  
 Garage - Box Auto con accesso da Via Cardano  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 495, Sub. 22, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: All'Allegato 6 è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica che riporta:  
 Prescrizioni urbanistiche ed edilizie da P.R.G.C.: Luoghi progetto (art.3) Lungo il fiume Sesia: la città  
 incontra il fiume Modalità di intervento (art. 7) Diretta (art.7.1) Destinazione d'uso residenziale - circa  
 79,1% (art.6.1) usi pubblici e/o di interesse pubblico - circa 20,9% (art.6.4) Ambito normativo Le case  
 basse - circa 79,1%  $U_f=0,35$   $Q=0,45$  (art.17) Viabilità - circa 20,9% Vincoli comportanti speciali  
 autorizzazioni Tutela della sponda fluviale - circa 30% (art.41.4) Vincoli di tutela idrogeologica (art.  
 40.4) Classe IIIb (aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia)- Sottoclasse IIIb1.v (art.40.4) Fasce del  
 Fiume Sesia: fascia "C" (art.40.4) Fascia fluviale dello studio A.I.P.O. sul Fiume Sesia: fascia "C" (art.40.4)

**Prezzo base d'asta: € 29.820,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.820,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 495, Sub. 29, Categoria A4	<b>Superficie</b>	61,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'alloggio risulta carente, con evidenti segni di degrado e necessità di interventi manutentivi. Sono presenti infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità, finiture ammalorate e impianti obsoleti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in casa di ringhiera dotato di cantina e garage		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dal debitore		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Via Dalmazia 13		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 495, Sub. 22, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Considerando l'età dell'edificio il box auto è in discreto stato di conservazione. Attualmente è stato utilizzato come magazzino ed è ingombro, fino al portone metallico.		
<b>Descrizione:</b>	Garage - Box Auto con accesso da Via Cardano		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore		