

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., nell'Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Si registra

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	15

**** Omissis ****

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Appartamento dotato di sua cantina di pertinenza** - ubicato a Vercelli (VC) - via Aosta n. 11, piano III (ultimo) (ultimo) (Coord. Geografiche: 45.324470580757165, 8.41357110265394)

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto della Procedura è sito nel Condominio "Rosso", in via Aosta al civico 11 in Vercelli (la ceramica del numero civico non è più leggibile e catastalmente risulta identificato erroneamente al civico 4). Il Condominio, certo di buona fattura, giusta Licenza Edilizia del 1953, presenta le caratteristiche di un edificio realizzato con un certo grado di attenzione e architettonicamente si presenta con stile modernista, collocato all'angolo tra la via Aosta e la via Aldo Maria Scalise; presenta al piano terreno e fronte strada un rivestimento in piastrelloni cementizi simil opus incertum e il resto degli elementi in aggetto rivestiti in piastrellone lisce di colore grigio/beige. Il fabbricato necessita esternamente di importanti interventi manutentivi, in particolare lungo i balconi, ed in copertura ma in generale si presenta dotato di una sua dignità formale. L'ingresso al vano scala condominiale avviene attraverso la via Aosta da una grande porta con telaio in ferro e vetro. Il vano scala di pregevole fattura presenta un rivestimento parziale in mosaico bianco e gradini lapidei (probabilmente granito). Risulta dotato di ascensore di recente installazione. Il vano scala risulta piuttosto luminoso grazie a finestre in vetro-cemento.

L'appartamento oggetto di procedura è collocato al piano terzo del condominio sopra citato. La via Aosta è una traversa di corso Fiume appena fuori dalla cerchia dei Viali che delimita il centro storico della città. Corso Fiume è un'arteria che collega facilmente al Corso de Gasperi che conduce alla Stazione Ferroviaria e anche al Cavalca-ferrovia Tournon che conduce direttamente all'uscita dalla città da via Walter Manzone; dunque logisticamente in una posizione che garantisce una facile accessibilità sia alla città che a tutti i servizi esterni. L'area risulta piuttosto trafficata con scarsità di posti auto. Il compendio in esecuzione è costituito da appartamento sito al piano III (ultimo) (ultimo) e sua cantina di pertinenza.

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

E' stato regolarmente svolto sopralluogo alla presenza dell'Esecutato Sig. **** Omissis **** e del Custode, in data 27/11/2024. Si allega Verbale (in allegato 01). L'esecutato risulta sposato in seconde nozze (vedovo della Sig.ra **** Omissis ****) come attestato dall'Ufficio di Stato civile della città di Vercelli (con certificato del 16/07/2025 - in allegato 2) con la Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis ****.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Appartamento dotato di sua cantina di pertinenza** - ubicato a Vercelli (VC) - via Aosta n. 11, piano III (ultimo) (ultimo)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Presente in fascicolo Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 redatto dalla Dott.ssa **** Omissis **** iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, datata 13/08/2024.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il Sig. **** Omissis **** risulta sposato ma il regime patrimoniale non risulta indicato nelle annotazioni dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio. (Si veda allegato 2).

L'** Omissis **** con riferimento all'atto di precetto notificato al medesimo in data 21/05/2024, ha invitato il creditore a rivalersi sulla quota di immobile in oggetto, secondo le regole ordinarie previste dal codice di procedura civile, rappresentando, al contempo, che la responsabilità dello Stato dinnanzi ai debiti e ai legati ereditari è comunque limitata ex lege al valore dei beni acquistati.**

CONFINI

L'appartamento, sito al piano III (ultimo) del Condominio "Rosso", confina a ovest con la via Scalise, a Nord con altra UIU, a est con il vano scala condominiale e con il cortile comune ed a sud con il passaggio biciclette. La cantina confina a ovest con la via Scalise, a nord con altra uiu ad est con l'androne condominiale ed a sud con altra UIU. Nell'atto di provenienza si legge: "(...) lotto distinto con il numero 10 dell'elencazione condominiale, con annessa cantina distinta con il numero 2 sita al piano sotterraneo(...)".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	270,00 m	3°
Balcone comunicante	12,60 mq	14,00 mq	0,3	4,20 mq	0,00 m	3°
Cantina	7,00 mq	8,45 mq	0,25	2,11 mq	2,23 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				99,31 mq		

Si precisa che l'altezza dei locali dell'appartamento è di circa 3,07 m fatta eccezione per parte del disimpegno che presenta controsoffitto ad h 2,71 m. Non si ritiene utile ai fini della stima considerare una incidenza condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 45, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani
Dal 16/02/1995 al 09/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 45, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 721,75
Dal 09/06/1995 al 16/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 45, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 721,75
Dal 16/04/1998 al 13/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 45, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 97 mq escluse aree scoperte 93 mq mq Rendita € 721,75 Piano S1-3
Dal 13/06/2018 al 26/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 45, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 97 me - escluse aree scoperte 93 mq mq Rendita € 721,75 Piano S1-3
Dal 22/07/2025 al 25/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 45, Sub. 14 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7

		Superficie catastale 9 mq Rendita € 9,04 Piano S1
Dal 23/07/2025 al 25/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 45, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 721,25 Piano 3

La data del 30/06/1987 è da intendersi come "dall'impianto meccanografico". La data del 25/07/2025 è da intendersi come "all'oggi".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	45	13		A2	2	6,5 vani	97 mq	721,25 €	3	
	85	45	14		C2	1	7	9 mq	9,04 €	S1	

Corrispondenza catastale

E' stata aggiornata la planimetria catastale in quanto è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi in pianta, in particolare circa il servizio igienico ed il disimpegno di distribuzione. In allegato 6 è presente il DOCFA presentato così come la nuova scheda. Rilievo dello stato di fatto dei locali in allegato 7.

Piccole imperfezioni possono essere dovute all'arredo dei locali che non ha permesso un rilievo di precisione.

Il subalterno 10 è stato soppresso (andando anche a separare la scheda della cantina) costituendo i sub. 13 (appartamento) e 14 (cantina).

Si precisa che a seguito della presentazione del Docfa, l'Agenzia del Territorio ha un anno di tempo per effettuare eventuali verifiche e procedere, se necessario, alla variazione della rendita catastale attribuita.

PRECISAZIONI

Si precisa quanto già indicato nel Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c., ovvero:

****omissis*** con riferimento all'atto di precetto notificato al medesimo in data 21/05/2024, invita il creditore a rivalersi sulla quota di immobile in oggetto, secondo le regole ordinarie previste dal codice di procedura civile, rappresentando, al contempo, che la responsabilità dello Stato dinanzi ai debiti e ai legati ereditari è comunque limitata ex lege al valore dei beni acquistati."*

Si precisa altresì che è stata effettuata verifica esistenza contratti di locazione e/o comodato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Vercelli, Ufficio Territoriale di Vercelli con il seguente esito:

*"Con riferimento alla Sua richiesta si comunica che, in base ai dati presenti in A.T., per l'immobile da Lei indicato sito in Vercelli (VC), Via Aosta 4
- Foglio 85, Particella 45, Sub 10
non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati presso l'Ufficio di Vercelli stipulati dal proprietario Signor ***omissis***.
Per quanto riguarda la possibile esistenza di contratti stipulati dall'Ente proprietario, ***omissis***, La invito a rivolgere la Sua richiesta direttamente all'Ente interessato."*

Dal momento che ***omissis*** è intervenuta nella procedura senza nulla eccepire a riguardo, non si ritiene necessaria ulteriore verifica. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in allegato 13.

PATTI

Si rinvia al capitolo "vincoli od oneri condominiali".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale del Condominio "Rosso", in cui trova collocazione l'appartamento oggetto della procedura, risulta discreto ma necessitare importanti interventi su copertura e facciate (Come comunicato anche dall'Amministratore di Condominio). Il vano scale comune risulta in buone condizioni, mentre l'appartamento risulta in cattivo stato conservativo. Nello specifico l'appartamento risente in più punti delle perdite in copertura che probabilmente sono motivo di preoccupazione per l'intero condominio, state la volontà del medesimo di intervento. L'appartamento presenta serramenti in legno necessitanti sostituzione (in legno con vetro semplice). L'ingresso presenta un portoncino di tipo standard tamburato e blindato color legno, presenta un corridoio di disimpegno con pavimento ceramico e tinteggio ocreo di alcune pareti e su altre colore bianco, parte del disimpegno è controsoffittato con faretti a incasso. Le porte dei vari locali sono in tinta legno, tamburate ed i locali presentano plafoni piani, bianchi con pareti colorate. Nelle camere pavimenti in marmaglia. Distributivamente dall'ingresso si accede a tre camere verso il lato ovest dell'appartamento e al bagno una camera e un soggiorno cucina verso il lato est. Lungo la via Scalise (esposizione a ovest) l'appartamento gode di un balcone lungo tutta la sua lunghezza in uno stato conservativo necessitante di un importante intervento manutentivo, per ripristinare anche l'impermeabilizzazione a pavimento. Verso il cortile di pertinenza comune, la cucina/soggiorno gode di un altro balcone dotato di tettoia, in cattivissimo stato conservativo e non regolare dal punto di vista edilizio. Analogamente al balcone lungo la via Scalise il balcone necessita un importante intervento manutentivo.

Il locale cantina è costituito da un locale quadrangolare posto al piano seminterrato e dotato di una parte di finestra alta verso la via Scalise che ne garantisce comunque una discreta areazione benchè sia evidente umidità di risalita in particolare a pavimento. Per una migliore illustrazione degli spazi si rinvia alla documentazione fotografica a corredo. (Allegato 8).

PARTI COMUNI

Nel rinviare al capitolo "vincoli od oneri condominiali", si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza del 16/04/1998 rep. N. 11863 del Notaio **** Omissis ****, trascritto il 04/05/1998 ai nn. 3275/2647 (in allegato

5): "(...) Unitamente alla suddetta unità immobiliare vengono trasferiti per la quota di 82/1000 (ottantadue millesimi), tutti i corrispondenti diritti che per la legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rinvia al capitolo "vincoli od oneri condominiali".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Condominio presenta una struttura a telaio con muratura di tamponamento, di cui non è possibile conoscere le caratteristiche ma data l'epoca realizzativa si presume tamponamenti in laterizi. Le finiture esterne, certo pregevoli all'atto della realizzazione, necessitano un importante intervento manutentivo, così come la copertura parrebbe in tegole laterizie. Le uniche finiture originarie d'impianto, potrebbero essere le pavimentazioni in marmaglia presenti in alcuni locali dell'appartamento evidentemente molte volte rimaneggiato. Il vano scala comune presenta caratteristiche pregevoli e ben conservate. Si rimanda alla documentazione fotografica per una migliore illustrazione degli spazi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** esecutato, e dalla di lui consorte oltre che da alcuni animali domestici. Sia l'appartamento, sito al piano III (ultimo) (ultimo), che la cantina, risultano ingombri di arredi e oggettistica dei residenti.

Si precisa altresì che è stata effettuata verifica esistenza contratti di locazione e/o comodato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Vercelli, Ufficio Territoriale di Vercelli con il seguente esito:

"Con riferimento alla Sua richiesta si comunica che, in base ai dati presenti in A.T., per l'immobile da Lei indicato sito in Vercelli (VC), Via Aosta 4

- Foglio 85, Particella 45, Sub 10

*non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati presso l'Ufficio di Vercelli stipulati dal comproprietario Signor ***omissis***.*

*Per quanto riguarda la possibile esistenza di contratti stipulati dall'Ente comproprietario, ***omissis***, La invito a rivolgere la Sua richiesta direttamente all'Ente interessato."*

Dal momento che ***omissis*** è intervenuta nella procedura senza nulla eccepire a riguardo, non si ritiene necessaria ulteriore verifica. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

**** Omissis ****

Reperito atto di provenienza si rinvia ad allegato 5. Ispezione Ipotecaria in allegato 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di VERCELLI aggiornate al 15/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Vercelli il 04/05/1998
Reg. gen. 3276 - Reg. part. 363
Quota: 1/1
Importo: € 113.620,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 56.810,26
Interessi: € 7,50
Note: Si precisa che le cifre riportate in atto sono in lire qui riportate in euro (dividendo l'importo per 1936,27).
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Novara il 20/12/2017
Reg. gen. 9526 - Reg. part. 1054
Quota: 1/1
Importo: € 113.620,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 56.810,26
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 16/04/1998
N° repertorio: 11864
N° raccolta: 2650
Note: Si legge nella nota alla "Sezione D - Ulteriori informazioni": "CREDITO CEDUTO DA BANCO AMBROSIANO VENETO A CASSA DI RISPARMIO SALERNI TANA S.P.A. CON ATTO 19990630 PER NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI NUMERI 4 5897 E 13627 CESSIONE PUBBLICATA IN GAZZETTA UFFICIALE NUMERO 161 DEL 12/07/1999 AI SENSI ARTICOLO 58 TUB QUINDI IN DATA 14/07/1999 LA CASSA DI RISPARMIO SALERNITANA S.P.A. HA CAMBIATO DENOMINAZIONE IN INTESA GESTIONE CREDITI SPA - TALE CREDITO IN SEGUITO A ULTERIORE CESSIONE AI SENSI DELLO STESSO ARTICOLO 58 IN DATA 03/12/2005 PUBBLICATA IN GAZZETTA UFFICIALE NUMERO 300 DEL 27/12/2005 E PERVENUTO A CASTELLO FINANCE SRL SEDE ROMA CHE HA NOMINATO PROCURATORE ITALFONDIARIO SPA SEDE ROMA CON ATTO APOSTILLATO IL 23/10/2006 AL NUMERO H177806 NOTAIO ALLEN LABO R DI LONDRA DEPOSITATO IN ITALIA PRESSO IL NOTAIO MARIO ENZO ROMANO AL NUMERO 373828 DI REPERTORIO*****GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ESPRESSI IN LIRE. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 04/05/1998 AI NN.3276/363 A CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. IN ESENZIONE (EX DPR 601/1973).\" *** Si precisa che la Signora **** Omissis **** è deceduta.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Napoli il 13/06/2018

Reg. gen. 4658 - Reg. part. 3708

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si legge nella "Sezione D - ulteriori informazioni" della nota: **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Vercelli il 13/08/2024

Reg. gen. 7464 - Reg. part. 5993

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: E' indicato nella nota alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni": "L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 140.959,71 OLTRE AD INTERESSI E SPESE."

In allegato 4, Ispezione Ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in cui trova collocazione l'appartamento oggetto della procedura ricade tra "le case su strada e le palazzine" di cui all'art. 18 nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Vercelli. L'area è in Classe II ovvero ricompresa tra le aree a moderata pericolosità geomorfologica.

Si rinvia all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione di cui all'allegato 9.

(Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vercelli (P.R.G.C.) è stato approvato, con Deliberazioni di Giunta Regionale n.18-2704 del 12/10/2011, quindi pubblicato sul BUR n. 42 del 20/10/2011 e, successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28/11/2012).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Premesso che nell'atto di provenienza si legge: "Ai fini della legge 47/85 la parte venditrice mi dichiara, sotto la propria personale responsabilità e previa ammonizione sulle conseguenze cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci e/o reticenti, che l'intero fabbricato di cui quanto venduto fa parte è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data nessuna modifica richiedente provvedimenti autorizzativi è stata eseguita in detto immobile, che in esso non sono state realizzate opere soggette a sanatoria e che il medesimo non ha subito alcun provvedimento sanzionatorio."

Rispetto a quanto sopra è stato eseguito accesso agli atti presso l'archivio comunale della Città di Vercelli, dove sono stati reperiti:

- Licenza di costruzione (vista la domanda in data 02/12/1953) del 16/12/1953;
- Licenza di uso delle opere in c.a. del 18/11/1954;
- Certificato di abitabilità (esclusi i piani cantina) del 26/08/1955.

Tuttavia rispetto gli esili elaborati grafici depositati presso l'archivio comunale (in allegato 11), e benché come è evidente dallo stato del Condominio, questo non abbia subito modificazioni importanti negli anni, si rilevano molte incongruenze sia interne all'appartamento che nelle parti comuni (che comunque dovrebbero essere oggetto di valutazione più approfondita e non oggetto della presente relazione peritale).

Per quanto è stato potuto verificare rispetto agli elaborati (appunto esili depositati e visibili in parte in allegato 11) si ravvisano alcune difformità realizzative (si desume per tipologia di tipo 'originarie') relativamente a:

- balconi verso il cortile interno che nelle tavole grafiche erano afferenti ad una sola porta finestra e che invece risultano più estesi, estendendosi davanti anche alla finestra di altro locale;
- dimensione-estensione del vano scala di distribuzione interna (regolarmente indicato invece a catasto nel 1957 a ulteriore conferma della realizzazione originale);
- h appartamento, 307 cm (fatta eccezione per la parte controsoffittata), dove invece nelle tavole grafiche era indicato 330 cm (lordo da estradosso a estradosso);
- non si entra nel merito delle questioni relative alla realizzazione generale del plesso, non essendo oggetto peritale, ma rappresentando comunque che la raffigurazione grafica, tipica degli anni di realizzazione, restituisce un'immagine certamente da regolarizzare.

Circa l'appartamento, rispetto al progetto presentato in comune (si raffronti il piano 4° - catastalmente è indicato al 3° in quanto considerando il piano rialzato come tale, mentre a progetto il rialzato veniva individuato come terreno/1°), si ravvisano oltre alle differenze afferenti al Condominio alcune differenze distributive legate all'estensione del vano scala comune e alla diversa distribuzione interna (tramezze non più esistenti o realizzate in difformità).

Inoltre, è presente una tettoia e una parete di parte di veranda, da rimuovere sul balcone lato cortile interno che comunque non è identificata in nessun elaborato.

Non risulta coerenza neanche tra planimetria catastale (che fa riferimento comunque alla realizzazione essendo datata 28/04/1957) e planimetria comunale.

Dunque la sovrapposizione tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato, permette di verificare come la sagoma dell'unità non corrisponde fedelmente a quanto assentito con i titoli edilizio, poiché la difforme realizzazione del vano scala ha in qualche misura influito anche sull'ingresso all'unità oggetto di stima.

Per comprendere se la situazione generatasi, certamente in epoca contestuale alla costruzione dell'edificio (1954 e seguenti) riguardi opere per le quali è possibile invocare il deposito dello stato legittimo, occorre verificare il rispetto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art 34-bis del DPR 380/01.

Tale articolo prevede che, per le opere ultimate entro il 24/05/2024 risulta possibile, per il mancato rispetto delle altezze, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, senza che ciò comporti violazione edilizia, siano ammissibili discrepanze secondo le seguenti percentuali:

- 2%, per le unità con superficie utile superiore ai 500 m²
- 3%, per le unità con superficie utile tra i 300 e i 500 m²
- 4%, per le unità con superficie utile tra i 100 e i 300 m²
- 5%, per le unità con superficie utile tra i 60 e i 100 m²
- 6%, per le unità con superficie utile inferiore ai 60 m²

La superficie verificata per l'unità in oggetto, in seno al titolo abilitativo, è pari a 92,34 m² di SU. La tolleranza possibile è quindi pari al 5%, che consente una differenza massima pari a 4,61 m². La superficie utile riferita a quanto rilevato è pari a 94,41. Lo scarto con quanto assentito è pari a 2,07 m², inferiore al massimo ammesso in 4,61 m².

Per tale ragione, a fronte di un deposito di uno stato legittimo, con la verifica delle tolleranze, sarà possibile decretare la regolarità dell'unità oggetto di stima, nonché una valutazione della possibilità di procedere con istanza di sanatoria straordinaria o regolarizzazione storica nonché la convocazione dell'assemblea condominiale per deliberare la presentazione dell'istanza edilizia da parte dell'Amministratore.

(Trattandosi di difformità realizzate in epoca anteriore alla L. 765/1967 (cd. legge ponte), nonché all'introduzione della disciplina organica sul titolo abilitativo (L. 10/1977), si configurano come opere edilizie prive di titolo ab origine, ma non soggette a sanzione penale ai sensi dell'art. 40 della L. 47/1985. Tali difformità non sarebbero sanabili con l'attuale procedura ordinaria se non dovesse sussistere la doppia conformità, ma possono essere oggetto di una valutazione per:

Tolleranza costruttiva (art. 34-bis DPR 380/2001), se rientrano nei limiti dimensionali previsti;

Fedele ricostruzione dello stato di fatto originario, documentata da perizia asseverata e supporto fotografico. - Da verificare a cura del tecnico incaricato, la via migliore).

La regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'appartamento, a seguito di quanto sopra, potrà avvenire mediante CILA tardiva ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 2011 e s.m.i. in quanto riconducibili a manutenzione straordinaria.

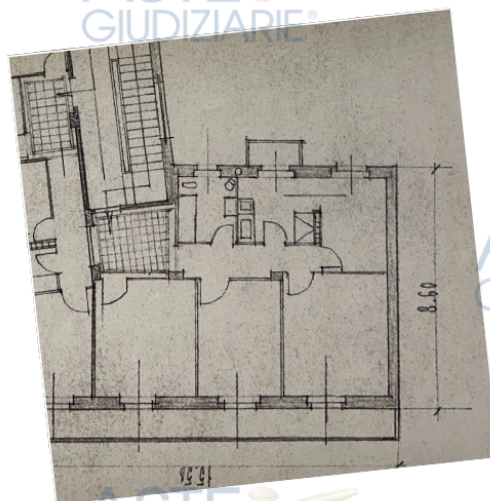
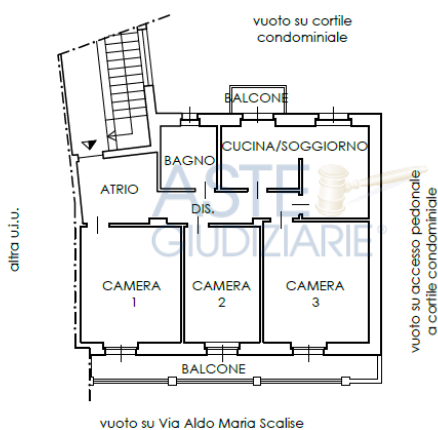
Se non è possibile in questa sede definire i costi di sanatoria del Condominio è possibile indicare i costi relativi alla regolarizzazione dell'appartamento, così quantificabili in via orientativa, a livello di sanzione, l'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. riporta al comma 5. *"La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro."* (la DSL non ha costi)

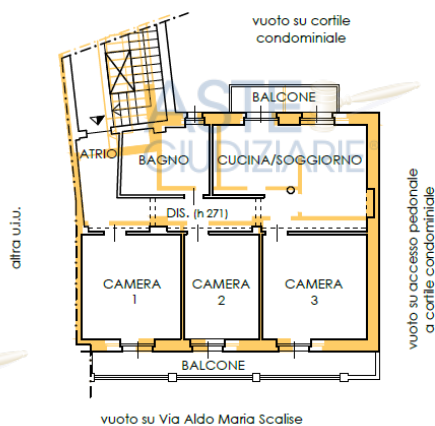
Oltre alla presentazione della pratica edilizia a cura di tecnico abilitato (che diverge da tecnico a tecnico e molto dipende anche dalla capacità contrattuale del singolo) e i diritti di segreteria per euro circa 100,00 (cifra cautelativa, non conoscendo la data di presentazione della pratica ed essendo suscettibili di modificazione).

ULTIMO STATO AUTORIZZATO

PIANO TERZO

h locali 330





In arancione chiaro il rilievo dello stato autorizzato, sovrapposto allo stato di fatto per evidenziare le difformità riscontrate.

0.00 5 m

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già riportato nel capitolo "Parti Comuni" nell'atto di provenienza del 16/04/1998 rep. N. 11863 del Notaio Gabriele Salerno, trascritto il 04/05/1998 ai nn. 3275/2647 (in allegato 5) si legge: *"(...) Unitamente alla suddetta unità immobiliare vengono trasferiti per la quota di 82/1000 (ottantadue millesimi), tutti i corrispondenti diritti che per la legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini."*

Contattato l'Amministrato del Condominio "Rosso", Geom. **** Omissis **** di Vercelli, sono state riportate le seguenti informazioni relativamente al Condominio:

- le unità immobiliari residenziali costituenti il condominio sono 12;
- le autorimesse sono 12;
- i millesimi di proprietà dell'alloggio oggetto di esecuzione (privo di autorimessa ma dotato di cantina) sono 82;
- alla data del 11 luglio 2025 le spese condominiali non pagate risultano pari ad € 6.618,00, di cui per la gestione in corso € 6.217,06 e per la gestione precedente € 400,94;
- le società che erogano i servizi e le utenze al condominio sono:
 - > acqua potabile - ASM SPA;
 - > GAS - ENGAS SRL;
 - > energia elettrica - E.SMART SRL.

Stante le condizioni del Condominio sono in previsione manutenzioni di facciate e tetto.

Si allega in allegato 10 comunicazione dell'amministratore.

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

Appartamento con sua cantina di pertinenza ubicato a Vercelli (VC) - via Aosta n. 11, piano III (ultimo)

L'appartamento oggetto della Procedura è sito nel Condominio "Rosso", in via Aosta al civico 11 in Vercelli (la ceramica del numero civico non è più leggibile e catastalmente risulta identificato erroneamente al civico 4). Il Condominio, certo di buona fattura, giusta Licenza Edilizia del 1953, presenta le caratteristiche di un edificio realizzato con un certo grado di attenzione e architettonicamente si presenta con stile modernista, collocato all'angolo tra la via Aosta e la via Aldo Maria Scalise; presenta al piano terreno e fronte strada un rivestimento in piastrelloni cementizi simil opus incertum e il resto degli elementi in aggetto rivestiti in piastrellone lisce di colore grigio/beige. Il fabbricato necessita esternamente di importanti interventi manutentivi, in particolare lungo i balconi, ed in copertura ma in generale si presenta dotato di una sua dignità formale. L'ingresso al vano scala condominiale avviene attraverso la via Aosta da una grande porta con telaio in ferro e vetro. Il vano scala di pregevole fattura presenta un rivestimento parziale in mosaico bianco e gradini lapidei (probabilmente granito). Risulta dotato di ascensore di recente installazione. Il vano scala risulta piuttosto luminoso grazie a finestre in vetro-cemento. L'appartamento oggetto di procedura è collocato al piano terzo del condominio sopra citato. La via Aosta è una traversa di corso Fiume appena fuori dalla cerchia dei Viali che delimita il centro storico della città. Corso Fiume è un'arteria che collega facilmente al Corso de Gasperi che conduce alla Stazione Ferroviaria e anche al Cavalca-ferrovia Tournon che conduce direttamente all'uscita dalla città da via Walter Manzone; dunque logisticamente in una posizione che garantisce una facile accessibilità sia alla città che a tutti i servizi esterni. L'area risulta piuttosto trafficata con scarsità di posti auto. Il compendio in esecuzione è costituito da appartamento sito al piano III (ultimo) e sua cantina di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 45, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 85, Part. 45, Sub. 14, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 69.600,00

Il bene oggetto della procedura esecutiva, è costituito da un appartamento sito al piano terzo del Condominio "Rosso" in via Aosta 11, a Vercelli, con a pertinenza un piccolo vano cantina.

L'appartamento, è pignorato per la sua quota intera 1/1, si riepiloga a seguire la procedura seguita per la stima del più probabile valore di mercato del bene, attuata anche sulla base del metodo sintetico comparativo.

In particolare al fine della stima vengono applicate le *"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007"*.

Ai sensi di quanto sopra, il valore normale del bene è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri calcolata ai sensi dell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Pertanto si procede seguendo le suddette indicazioni.

Immobile avente catastalmente categoria A/2 - abitazione di tipo civile.

Superficie lorda individuata: 99,31 mq (si considera l'intera superficie avendo già ragguagliato la superficie del locale cantina, non vengono invece valutate le quote parti dei locali e pertinenze comuni in quanto non rilevanti ai fini della stima).

Individuazione coefficiente K:

K1 (taglio superficie) – 99,31 mq - 0,5

K2 (livello di piano) - piano 3° (ultimo) - 0,8

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,725$

Il valore normale si ottiene con la seguente formula:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI Max – Val OMI Min) x K

Valore unitario lordo OMI – Provincia di Vercelli, Comune di Vercelli, interrogazione anno 2024– semestre 2, Fascia SemiCentrale, valore di mercato per tipologia prevalente abitazioni di tipo civile:

in stato conservativo normale Minimo = 680,00 euro/mq

in stato conservativo normale Massimo = 950,00 euro/mq

Valore normale unitario appartamento = 680,00 + (950,00 – 680,00) x 0,725 = 875,75 euro/mq

A tale valore si applicano dei coefficienti correttivi normalmente utilizzati nella prassi estimativa, per ragguagliare il bene rispetto ad età, qualità e stato di manutenzione.

Considerando un coefficiente correttivo per lo stato di manutenzione e conservazione che tenga tuttavia conto della collocazione del bene:

Valore normale unitario = 875,75 euro/mq x 0,80 = 700,60 euro/mq

Valore del bene = 700,60 x 99,31 = 69'576,59 € = 69'600,00 €

Tale valore medio unitario risulta in linea con quanto analizzato nel mercato locale, nonché con l'attuale flessione del mercato immobiliare e le condizioni generali esterne del fabbricato, necessitanti interventi, l'assenza di posto auto elemento penalizzante, considerando però la collocazione, la peculiarità del Condominio e le potenzialità dell'alloggio dotato di doppio affaccio.

Si può ritenere valore coerente con i costi di sanatoria che dovrà sopportare l'eventuale acquirente del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - via Aosta n. 11, piano III (ultimo) (ultimo)	99,31 mq	613,23 €/mq	€ 69.600,00	100,00%	€ 69.600,00
Valore di stima:					€ 69.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa quanto già indicato nel Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c., ovvero:

****omissis*** con riferimento all'atto di precetto notificato al medesimo in data 21/05/2024, invita il creditore a rivalersi sulla quota di immobile in oggetto, secondo le regole ordinarie previste dal codice di procedura civile, rappresentando, al contempo, che la responsabilità dello Stato dinanzi ai debiti e ai legati ereditari è comunque limitata ex lege al valore dei beni acquistati."*

Si rinvia alla rilettura del capitolo afferente la regolarità edilizia del bene.

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 22/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
omissis

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di Stato Civile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura storica catastale e planimetrie agg. catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Aggiornamento catastale (DOCFA presentato)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - estratto di P.R.G.C.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Informazioni dall'Amministratore



- ✓ N° 11 Altri allegati - Esito accesso atti comunale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto O.M.I.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verifica locazioni

