

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.575,00	28

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A.....	31

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 06/12/2024, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Rossella", di quattro piani fuori terra ed uno entro terra con accesso principale da **** Omissis ****. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti ambienti: ingresso-disimpegno, bagno, cucina con balcone su cortile condominiale, camera da letto e soggiorno con balcone su area condominiale.

Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi.

Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista a circa 18 Km; mentre al centro di rilievo Casale Monferrato, dista a circa 17 Km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Garage al piano terreno in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Rossella" con accesso principale dal cortile condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

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)

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

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)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Confini del terreno su cui sorge il fabbricato condominiale: **** Omissis ****

Confini unità immobiliare: **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Confini del terreno su cui sorge il fabbricato condominiale: **** Omissis ****

Confini unità immobiliare: **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	55,10 mq	68,82 mq	1	68,82 mq	3,00 m	Terzo
Balcone scoperto	7,30 mq	7,30 mq	0,25	1,82 mq	0,00 m	Terzo
Cantina	7,51 mq	9,29 mq	0,20	1,86 mq	2,04 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				72,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Vercelli, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trino e dall'Archivio di

Stato di Vercelli, ma soprattutto da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,44 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 183, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,41 Piano S1-3
Dal 01/01/1992 al 24/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 183, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 278,89 Piano S1-3
Dal 24/11/1995 al 04/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 183, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 278,89 Piano S1-3
Dal 04/12/2008 al 09/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 228, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 278,89 Piano S1-3
Dal 09/06/2010 al 14/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 228, Sub. 9

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale Totale 72 mq; Totale: escluse aree scoperte 70 mq Rendita € 278,89 Piano S1-3
--	--	--

Vedasi visura storica allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 185, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 0,06 Piano T
Dal 01/01/1992 al 24/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 185, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 37,18 Piano T
Dal 24/11/1995 al 04/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 185, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 37,18 Piano T
Dal 04/12/2008 al 09/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 228, Sub. 39 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 37,18 Piano T
Dal 09/06/2010 al 14/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 228, Sub. 39 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale Totale 14 mq Rendita € 37,18 Piano T

Vedasi visura storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	228	9		A3	2	4	Totale 72 mq; Totale: escluse aree scoperte 70 mq	278,89 €	S1-3	

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	
52	228				Ente Urbano		00.11.60 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi consistenti nell'assenza delle finestre del bagno e della camera, dei pilastri, dell'errato posizionamento della porta della cucina, della chiusura con serramenti del balcone lato nord (su cortile condominiale), nonché dell'assenza della finestra della cantina.

Vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	228	39		C6	3	12	Totale 14 mq	37,18 €	T	

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
52	228				Ente Urbano		00.11.60 mq			

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Niccolò TIECCO datata 18.10.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Niccolò TIECCO datata 18.10.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 563 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria risulta registrato e in essere il seguente contratto di locazione ATTO SERIE 3T 1100 2019 (relativo l'immobile censito in catasto al Foglio 52 particella 228 sub.9).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 563 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti per l'immobile censito in catasto al Foglio 52 particella 228 sub.39.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Il fabbricato condominiale, sebbene risalente al 1963, si presenta in uno stato d'uso normale. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia mantiene le finiture originali dell'epoca di costruzione, ad eccezione dei serramenti, che sono stati sostituiti con infissi in alluminio.

Come documentato nelle fotografie allegate, l'unità immobiliare si trova in pessimo stato manutentivo, con evidenti segni di muffa su pareti e soffitti, particolarmente accentuati negli angoli di tutti i locali. Il bagno, in particolare, presenta muffa diffusa su tutto il soffitto, probabilmente a causa di una ventilazione inadeguata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Il fabbricato condominiale, sebbene risalente al 1963, si presenta in uno stato d'uso normale. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia mantiene le finiture originali dell'epoca di costruzione.

Come documentato nelle fotografie allegate, l'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo, tuttavia si evidenzia un'infiltrazione d'acqua nella soletta di copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Nel fabbricato condominiale risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni, l'atrio di ingresso, il vano scala con ascensore, i disimpegni di accesso ai singoli alloggi, il cortile, l'accesso carraio, i disimpegni e corridoi di accesso alle cantine.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Nel fabbricato condominiale risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni, l'atrio di ingresso, il vano scala con ascensore, i disimpegni di accesso ai singoli alloggi, il cortile, l'accesso carraio, i disimpegni e corridoi di accesso alle cantine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

La struttura del fabbricato condominiale è in cemento armato, con soffitti piani in latero-cemento e pareti perimetrali spesse circa 40 cm, che presentano una finitura esterna mista tra intonaco debitamente tinteggiato e un rivestimento decorativo rosso mattone nella facciata sud e finitura con intonaco tinteggiato nella facciata nord (su cortile condominiale).

Il tetto è a capanna, coperto con tegole di laterizio tipo portoghesi. L'unità immobiliare ha un'esposizione nord-sud-est e un'altezza interna di 3 metri, con pareti divisorie interne in mattoni forati di 8 cm di spessore.

Per quanto riguarda i pavimenti, bagno e cucina sono rivestiti in ceramica, mentre gli altri ambienti come soggiorno, camera e ingresso-disimpegno hanno pavimentazione in gress. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, e le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso è anch'essa tamburata, ma non di sicurezza.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e tapparelle, e ci sono impianti elettrici, idrici e di riscaldamento autonomo.

Infine, la cantina al piano seminterrato ha accesso da un corridoio comune, con un'altezza di 2.04 metri e pavimentazione in battuto di cemento. Le pareti sono in mattoni forati al grezzo, tranne quella verso l'esterno, che è in cemento armato, e l'accesso è garantito da una porta metallica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Il fabbricato ha struttura in cemento armato elevata ad un piano fuori terra con soletta piana di copertura in latero-cemento debitamente impermeabilizzata (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente).

L'autorimessa in oggetto ha un unico accesso su cortile condominiale comune con portone in ferro a due battenti, si presenta intonacata e priva di illuminazione interna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/03/2019
- Scadenza contratto: 28/02/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare non è locata a terzi e nella disponibilità dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/2010 al 24/11/1995	**** Omissis ****	Scrittura privata di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi VERCELLOTTI	24/11/1995	40679	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di	17/07/1996		3745

		Vercelli			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2010 al 14/03/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucio LONGO	09/06/2010	32331	8645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/06/2010	5136	3637
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 09/06/2010 al 24/11/1995	**** Omissis ****	Scrittura privata di Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Luigi VERCELLOTTI	24/11/1995	40679
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità	17/07/1996	3745

		Immobiliare di Vercelli			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2010 al 14/03/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucio LONGO	09/06/2010	32331	8645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/06/2010	5136	3637
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volonaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli il 24/06/2010

Reg. gen. 5137 - Reg. part. 898

Quota: 1/1

Importo: € 105.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 70.000,00

Rogante: LUCIO LONGO

Data: 09/06/2010

N° repertorio: 32332

N° raccolta: 8646

Note: ##In data 11.11.2021 ed efficacia economica 18.11.2021, UNICREDIT S.P.A. con sede legale in Milano, Italia, alla Piazza Gae Aulenti n.3 - Tower A, C.F. ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi n.00348170101, capitale sociale € 20.940.398.466,81 i.v. iscritta al n.2008.1 dell'Albo dei Gruppi Bancari tenuto presso la Banca d'Italia ai sensi dell'Articolo 64 TUB, nell'ambito di un'operazione di cartolizzazione ai sensi e per gli effetti della legge n.130 del 30.04.1999, ha ceduto alla società OLYMPIA SPV SRL - in forza di un contratto di cessione pro-soluto, ai sensi degli art.1,4 e 7.1 della L. 130/1999, i propri crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese ed ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) derivanti da contratti di finanziamento e da scoperti di conto corrente concessi a persone fisiche o enti nel periodo compreso tra il 01.01.1950 e il 30.04.2021 e i cui debitori sono stati classificati "a sofferenza" ai sensi della Circolare della Banca d'Italia n.139/1991 (i "Crediti"), come risultanti da apposita lista in cui è indicato, con riferimento a ciascun debitore ceduto, il numero di codice identificativo del debitore, il codice identificativo del rapporto da cui ha avuto origine uno o più crediti vantati dal Cedente nei confronti del relativo debitore ceduto, la descrizione del rapporto da cui deriva il Credito e l'eventuale presenza di cambiali come meglio risultanti da apposita lista e di cui alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana dal 218.11.2021 Parte II n.137, tra cui la posizione debitoria si cui al presente atto: - che tale lista è pubblicata, ai sensi dell'articolo 7.1 della Legge 130, sul seguente sito internet <https://www.unicredit.it/it/info/operazioni-di-cartolizzazione.html>; i dati identificativi dei crediti ceduti, nonchè la conferma dell'avvenuta cessione per i debitori ceduti che ne faranno richiesta, sono messi a disposizione da parte del Cedente e del Concessionario sul sito internet <https://www.unicredit.it/it/info/operazioni-di-cartolizzazione.html> e resteranno disponibili fino all'estinzione del relativo credito ceduto.##

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli il 11/10/2024

Reg. gen. 8607 - Reg. part. 6836

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il CTU precisa che nella nota di trascrizione l'unità immobiliare in oggetto veniva correttamente identificata con l'indirizzo **** Omissis ****, tuttavia da verifiche effettuate è emerso che in data 18.10.2024 con pratica VC0050183 Variazione Toponomastica, l'Agenzia Entrate- Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio ha variato l'indirizzo con **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volonaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli il 24/06/2010

Reg. gen. 5137 - Reg. part. 898

Quota: 1/1

Importo: € 105.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 70.000,00

Rogante: LUCIO LONGO

Data: 09/06/2010

N° repertorio: 32332

N° raccolta: 8646

Note: ##In data 11.11.2021 ed efficacia economica 18.11.2021, UNICREDIT S.P.A. con sede legale in Milano, Italia, alla Piazza Gae Aulenti n.3 - Tower A, C.F. ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi n.00348170101, capitale sociale € 20.940.398.466,81 i.v. iscritta al n.2008.1 dell'Albo dei Gruppi Bancari tenuto presso la Banca d'Italia ai sensi dell'Articolo 64 TUB, nell'ambito di un'operazione di cartolizzazione ai sensi e per gli effetti della legge n.130 del 30.04.1999, ha ceduto alla società OLYMPIA SPV SRL - in forza di un contratto di cessione pro-soluto, ai sensi degli art.1,4 e 7.1 della L. 130/1999, i propri crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese ed ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) derivanti da contratti di finanziamento e da scoperti di conto corrente concessi a persone fisiche o enti nel periodo compreso tra il 01.01.1950 e il 30.04.2021 e i cui debitori sono stati classificati "a sofferenza" ai sensi della Circolare della Banca d'Italia n.139/1991 (i "Crediti"), come risultanti da apposita lista in cui è indicato, con riferimento a ciascun debitore ceduto, il numero di codice identificativo del debitore, il codice identificativo del rapporto da cui ha avuto origine uno o più crediti vantati dal Cedente nei confronti del relativo debitore ceduto, la descrizione del rapporto da cui deriva il Credito e l'eventuale presenza di cambiali come meglio risultanti da apposita lista e di cui alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana dal 218.11.2021 Parte II n.137, tra cui la posizione debitoria si cui al presente atto: - che tale lista è pubblicata, ai sensi dell'articolo 7.1 della Legge 130, sul seguente sito internet <https://www.unicredit.it/it/info/operazioni-di-cartolizzazione.html>; i dati identificativi dei crediti ceduti, nonchè la conferma dell'avvenuta cessione per i debitori ceduti che ne faranno richiesta, sono

messi a disposizione da parte del Cedente e del Concessionario sul sito internet <https://www.unicredit.it/it/info/operazioni-di-cartolizzazione.html> e resteranno disponibili fino all'estinzione del relativo credito ceduto.##

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli il 11/10/2024

Reg. gen. 8607 - Reg. part. 6836

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il CTU precisa che nella nota di trascrizione l'unità immobiliare in oggetto veniva correttamente identificata con l'indirizzo **** Omissis ****, tuttavia da verifiche effettuate è emerso che in data 18.10.2024 con pratica VC0050208 Variazione Toponomastica, l'Agenzia Entrate- Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio ha variato l'indirizzo con **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Il fabbricato è classificato nell'area B1r.1, Aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici alti

Art.28

Aree di recente formazione, consolidatesi nel tempo in assenza di un impianto unitario, caratterizzate da edifici pluripiano, così da rappresentare porzioni di territorio consolidate sia dal punto di vista urbanistico che edilizio. Per i valori immobiliari consolidati il P.R.G.C. non ritiene di indicare specifiche trasformazioni urbane. Gli obiettivi del P.R.G.C. sono quindi volti al mantenimento dell'esistente.

B1r.1– Aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici alti

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, SE, DE, RU;

- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III; l'intervento di DE è ammesso solo per edifici che non costituiscono cortina su spazio pubblico e per edifici accessori; Permesso convenzionato per gli interventi di RE.III con incremento di carico urbanistico e per SE; P.E.C. per interventi di SE eccedenti i 3.000 mc, per cambi di destinazione d'uso di lotti con edifici produttivi superiori a 1.000 mq e per RU;

- parametri: volumetria esistente; per intervento SE e RU: Rc = 0 40%, Ip = 20%;

- altezza massima: H = esistente; per interventi di SE e RU: 4 p.f.t. (m. 13,5).

Ulteriori prescrizioni:

* reperimento degli standard: i permessi convenzionati monetizzano gli standard relativi agli incrementi di carico urbanistico; i P.E.C. reperiscono in loco almeno una quota da destinare a parcheggi pubblici nelle quantità concordate con il Comune e monetizzano le parte restante;

* le aree fondiarie permeabili debbono essere prevalentemente sistemate a verde.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Il fabbricato è classificato nell'area B1r.1, Aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici alti Art.28

Aree di recente formazione, consolidatesi nel tempo in assenza di un impianto unitario, caratterizzate da edifici pluripiano, così da rappresentare porzioni di territorio consolidate sia dal punto di vista urbanistico che edilizio. Per i valori immobiliari consolidati il P.R.G.C. non ritiene di indicare specifiche trasformazioni urbane. Gli obiettivi del P.R.G.C. sono quindi volti al mantenimento dell'esistente.

B1r.1- Aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici alti

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, SE, DE, RU;

- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III; l'intervento di DE è ammesso solo per edifici che non costituiscono cortina su spazio pubblico e per edifici accessori; Permesso convenzionato per gli interventi di RE.III con incremento di carico urbanistico e per SE; P.E.C. per interventi di SE eccedenti i 3.000 mc, per cambi di destinazione d'uso di lotti con edifici produttivi superiori a 1.000 mq e per RU;

- parametri: volumetria esistente; per intervento SE e RU: Rc = 0 40%, Ip = 20%;

- altezza massima: H = esistente; per interventi di SE e RU: 4 p.f.t. (m. 13,5).

Ulteriori prescrizioni:

* reperimento degli standard: i permessi convenzionati monetizzano gli standard relativi agli incrementi di carico urbanistico; i P.E.C. reperiscono in loco almeno una quota da destinare a parcheggi pubblici nelle quantità concordate con il Comune e monetizzano le parte restante;

* le aree fondiarie permeabili debbono essere prevalentemente sistemate a verde.

REGULARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

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

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

- 1) Licenza n.184 del 28.06.1962 rilasciata per costruzione fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato;
- 2) Certificato di collaudo Ing. Franco Negri del 01.07.1963;
- 2) Licenza d'uso del 13.08.1963 (682 div. IV 2-148-18) del Prefetto della Provincia di Vercelli;
- 3) Abitabilità rilasciata dal Comune di Trino in data 12.10.1963.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trino si sono riscontrate lievi difformità distributive degli spazi interni sia nell'unità adibita ad alloggio che nella sua pertinenza adibita a cantina, nonché tamponamento con serramenti del balcone lato cortile che dovranno essere rimossi.

Per sanare tali difformità, è necessario presentare S.C.I.A. in sanatoria completa di tutti gli allegati, eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa dell'unità immobiliare.

I costi relativi alle attività di cui sopra consistono in:

- 1) Pratica Urbanistica per redazione e presentazione S.C.I.A. in sanatoria e suoi allegati per l'importo di € 1.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 2) Diritti, bolli, sanzione amministrativa e oneri comunali € 1.100,00;
- 3) Redazione pratica di aggiornamento catastale Docfa € 500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 4) Diritti catastali e visure € 150,00.

Totale complessivo circa € 3.200,00 ivato

Rimozione serramenti balcone lato cortile e smaltimento totale complessivo € 1.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Trino, non sono stati reperiti titoli abilitativi per la costruzione della batteria dei box, tuttavia risultano regolarmente accatastati contestualmente al fabbricato principale e inseriti in mappa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.366,50

Il bene pignorato è in regime condominiale.

L'amministratore geom. Simone PAITONI del Condominio denominato "Condominio Rossella" ha prodotto al CTU il riparto preventivo approvato in assemblea per l'esercizio ordinario periodo 01.01.2024-31.05.2025, da cui risultano a carico dell'esecutato spese fisse di gestione e manutenzione per un importo complessivo di € 2.933,02, di cui € 2.204,70 quale saldo esercizio precedente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 125,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 433,47

Il bene pignorato è in regime condominiale.

L'amministratore geom. Simone PAITONI del Condominio denominato "Condominio Rossella" ha prodotto al CTU il riparto preventivo approvato in assemblea per l'esercizio ordinario periodo 01.01.2024-31.05.2025, da cui risultano a carico dell'esecutato spese fisse di gestione e manutenzione per un importo complessivo di € 433,47, di cui € 310,94 quale saldo esercizio precedente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Anno 2024 - Semestre 2 - Comune di Trino Vercellese- Zona D1 - abitazione di tipo economico", e portali immobiliari, ma soprattutto il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto (cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A
Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Rossella", di quattro piani fuori terra ed uno entro terra con accesso principale da **** Omissis ****. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti ambienti: ingresso-disimpegno, bagno, cucina con balcone su cortile condominiale, camera da letto e soggiorno con balcone su area condominiale. Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista a circa 18 Km; mentre al centro di rilievo Casale Monferrato, dista a circa 17 Km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 228, Sub. 9, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 228, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.375,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A
Garage al piano terreno in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Rossella" con accesso principale dal cortile condominiale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 228, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 228, Sub. 39, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	72,50 mq	350,00 €/mq	€ 25.375,00	100,00%	€ 25.375,00
Bene N° 2 - Garage Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A	17,00 mq	200,00 €/mq	€ 3.400,00	100,00%	€ 3.400,00
Valore di stima:					€ 28.775,00

Valore di stima: € 28.775,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica e catastale bene 1	3200,00	€
Demolizione e smaltimento serramenti a chiusura del balcone lato cortile bene 1	1000,00	€

Valore finale di stima: € 24.575,00

Il valore iniziale di stima dell'immobile viene deprezzato delle spese tecniche e dei costi amministrativi da sostenere per la regolarizzazione dell'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico e catastale.

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 17/03/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza 184 del 28.06.1962 (Aggiornamento al 28/06/1962)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 13/03/2025)

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 27/08/1964)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure storiche (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Aibilità (Aggiornamento al 12/10/1963)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Licenza d'uso + collaudo opere in c.a. (Aggiornamento al 13/08/1963)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto google earth (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - planimetria locali e tavola di raffronto (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ Altri allegati - invio perizia alle parti
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Lucio Longo rep 32331 (Aggiornamento al 09/06/2010)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 17/03/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A

Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Rossella", di quattro piani fuori terra ed uno entro terra con accesso principale da **** Omissis ****. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti ambienti: ingresso-disimpegno, bagno, cucina con balcone su cortile condominiale, camera da letto e soggiorno con balcone su area condominiale. Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista a circa 18 Km; mentre al centro di rilievo Casale Monferrato, dista a circa 17 Km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 228, Sub. 9, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 228, Sub. 39, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è classificato nell'area B1r.1, Aree residenziali ad edificazione consolidata - Capoluogo - edifici alti Art.28 Aree di recente formazione, consolidatesi nel tempo in assenza di un impianto unitario, caratterizzate da edifici pluripiano, così da rappresentare porzioni di territorio consolidate sia dal punto di vista urbanistico che edilizio. Per i valori immobiliari consolidati il P.R.G.C. non ritiene di indicare specifiche trasformazioni urbane. Gli obiettivi del P.R.G.C. sono quindi volti al mantenimento dell'esistente. B1r.1- Aree residenziali ad edificazione consolidata - Capoluogo - edifici alti Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni: - tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, SE, DE, RU; - modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III; l'intervento di DE è ammesso solo per edifici che non costituiscono cortina su spazio pubblico e per edifici accessori; Permesso convenzionato per gli interventi di RE.III con incremento di carico urbanistico e per SE; P.E.C. per interventi di SE eccedenti i 3.000 mc, per cambi di destinazione d'uso di lotti con edifici produttivi superiori a 1.000 mq e per RU; - parametri: volumetria esistente; per intervento SE e RU: Rc = 0 40%, Ip = 20%; - altezza massima: H = esistente; per interventi di SE e RU: 4 p.f.t. (m. 13,5). Ulteriori prescrizioni: * reperimento degli standard: i permessi convenzionati monetizzano gli standard relativi agli incrementi di carico urbanistico; i P.E.C. reperiscono in loco almeno una quota da destinare a parcheggi pubblici nelle quantità concordate con il Comune e monetizzano la parte restante; * le aree fondiarie permeabili debbono essere prevalentemente sistemate a verde.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A

Garage al piano terreno in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Rossella" con accesso principale dal cortile condominiale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 228, Sub. 39, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è classificato nell'area B1r.1, Aree residenziali ad edificazione consolidata - Capoluogo - edifici alti Art.28 Aree di recente formazione, consolidatesi nel tempo in assenza di un impianto unitario, caratterizzate da edifici pluripiano, così da rappresentare porzioni di territorio consolidate sia dal punto di vista urbanistico che edilizio. Per i valori immobiliari consolidati il P.R.G.C. non ritiene di indicare specifiche trasformazioni urbane. Gli obiettivi del P.R.G.C. sono quindi volti al mantenimento dell'esistente. B1r.1- Aree residenziali ad edificazione consolidata - Capoluogo - edifici alti Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni: - tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, SE, DE, RU; - modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III; l'intervento di DE è ammesso solo per edifici che non costituiscono cortina su spazio pubblico e per

ASTE GIUDIZIARIE

edifici accessori; Permesso convenzionato per gli interventi di RE.III con incremento di carico urbanistico e per SE; P.E.C. per interventi di SE eccedenti i 3.000 mc, per cambi di destinazione d'uso di lotti con edifici produttivi superiori a 1.000 mq e per RU; - parametri: volumetria esistente; per intervento SE e RU: $R_c = 0,40\%$, $I_p = 20\%$; - altezza massima: H = esistente; per interventi di SE e RU: 4 p.f.t. (m. 13,5). Ulteriori prescrizioni: * reperimento degli standard: i permessi convenzionati monetizzano gli standard relativi agli incrementi di carico urbanistico; i P.E.C. reperiscono in loco almeno una quota da destinare a parcheggi pubblici nelle quantità concordate con il Comune e monetizzano la parte restante; * le aree fondiarie permeabili debbono essere prevalentemente sistemate a verde.

ASTE GIUDIZIARIE

Prezzo base d'asta: € 24.575,00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.575,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 228, Sub. 9, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 228, Qualità Ente Urbano	Superficie	72,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale, sebbene risalente al 1963, si presenta in uno stato d'uso normale. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia mantiene le finiture originali dell'epoca di costruzione, ad eccezione dei serramenti, che sono stati sostituiti con infissi in alluminio. Come documentato nelle fotografie allegate, l'unità immobiliare si trova in pessimo stato manutentivo, con evidenti segni di muffa su pareti e soffitti, particolarmente accentuati negli angoli di tutti i locali. Il bagno, in particolare, presenta muffa diffusa su tutto il soffitto, probabilmente a causa di una ventilazione inadeguata.		
Descrizione:	Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Rossella", di quattro piani fuori terra ed uno entro terra con accesso principale da **** Omissis ****. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti ambienti: ingresso-disimpegno, bagno, cucina con balcone su cortile condominiale, camera da letto e soggiorno con balcone su area condominiale. Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista a circa 18 Km; mentre al centro di rilievo Casale Monferrato, dista a circa 17 Km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Trino (VC) - Via Duccio Galimberti n.8/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 228, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 228, Sub. 39, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale, sebbene risalente al 1963, si presenta in uno stato d'uso normale. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia mantiene le finiture originali dell'epoca di costruzione. Come documentato nelle fotografie allegate, l'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo, tuttavia si evidenzia un'infiltrazione d'acqua nella soletta di copertura.		

Descrizione:	Garage al piano terreno in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Rossella" con accesso principale dal cortile condominiale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Iscrizioni

- **Ipoteca volonaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli il 24/06/2010
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 898
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 70.000,00
Rogante: LUCIO LONGO
Data: 09/06/2010
N° repertorio: 32332
N° raccolta: 8646
Note: ##In data 11.11.2021 ed efficacia economica 18.11.2021, UNICREDIT S.P.A. con sede legale in Milano, Italia, alla Piazza Gae Aulenti n.3 - Tower A, C.F. ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi n.00348170101, capitale sociale € 20.940.398.466,81 i.v. iscritta al n.2008.1 dell'Albo dei Gruppi Bancari tenuto presso la Banca d'Italia ai sensi dell'Articolo 64 TUB, nell'ambito di un'operazione di cartolizzazione ai sensi e per gli effetti della legge n.130 del 30.04.1999, ha ceduto alla società OLYMPIA SPV SRL - in forza di un contratto di cessione pro-soluto, ai sensi degli art.1,4 e 7.1 della L. 130/1999, i propri crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese ed ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) derivanti da contratti di finanziamento e da scoperti di conto corrente concessi a persone fisiche o enti nel periodo compreso tra il 01.01.1950 e il 30.04.2021 e i cui debitori sono stati classificati "a sofferenza" ai sensi della Circolare della Banca d'Italia n.139/1991 (i "Crediti"), come risultanti da apposita lista in cui è indicato, con riferimento a ciascun debitore ceduto, il numero di codice identificativo del debitore, il codice identificativo del rapporto da cui ha avuto origine uno o più crediti vantati dal Cedente nei confronti del relativo debitore ceduto, la descrizione del rapporto da cui deriva il Credito e l'eventuale presenza di cambiali come meglio risultanti da apposita lista e di cui alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana dal 218.11.2021 Parte II n.137, tra cui la posizione debitoria si cui al presente atto: - che tale lista è pubblicata, ai sensi dell'articolo 7.1 della Legge 130, sul seguente sito internet <https://www.unicredit.it/it/info/operazioni-di-cartolizzazione.html>; i dati identificativi dei crediti ceduti, nonchè la conferma dell'avvenuta cessione per i debitori ceduti che ne faranno richiesta, sono messi a disposizione da parte del Cedente e del Concessionario sul sito internet <https://www.unicredit.it/it/info/operazioni-di-cartolizzazione.html> e resteranno disponibili fino all'estinzione del relativo credito ceduto.##

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli il 11/10/2024
Reg. gen. 8607 - Reg. part. 6836
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il CTU precisa che nella nota di trascrizione l'unità immobiliare in oggetto veniva correttamente identificata con l'indirizzo **** Omissis ****, tuttavia da verifiche effettuate è emerso che in data 18.10.2024 con pratica VC0050183 Variazione Toponomastica, l'Agenzia Entrate- Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio ha variato l'indirizzo con **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA DUCCIO GALIMBERTI N.8/A

Iscrizioni

- **Ipoteca volonaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli il 24/06/2010

Reg. gen. 5137 - Reg. part. 898

Quota: 1/1

Importo: € 105.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 70.000,00

Rogante: LUCIO LONGO

Data: 09/06/2010

N° repertorio: 32332

N° raccolta: 8646

Note: ##In data 11.11.2021 ed efficacia economica 18.11.2021, UNICREDIT S.P.A. con sede legale in Milano, Italia, alla Piazza Gae Aulenti n.3 - Tower A, C.F. ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi n.00348170101, capitale sociale € 20.940.398.466,81 i.v. iscritta al n.2008.1 dell'Albo dei Gruppi Bancari tenuto presso la Banca d'Italia ai sensi dell'Articolo 64 TUB, nell'ambito di un'operazione di cartolizzazione ai sensi e per gli effetti della legge n.130 del 30.04.1999, ha ceduto alla società OLYMPIA SPV SRL - in forza di un contratto di cessione pro-soluto, ai sensi degli art.1,4 e 7.1 della L. 130/1999, i propri crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese ed ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) derivanti da contratti di finanziamento e da scoperti di conto corrente concessi a persone fisiche o enti nel periodo compreso tra il 01.01.1950 e il 30.04.2021 e i cui debitori sono stati classificati "a sofferenza" ai sensi della Circolare della Banca d'Italia n.139/1991 (i "Crediti"), come risultanti da apposita lista in cui è indicato, con riferimento a ciascun debitore ceduto, il numero di codice identificativo del debitore, il codice identificativo del rapporto da cui ha avuto origine uno o più crediti vantati dal Cedente nei confronti del relativo debitore ceduto, la descrizione del rapporto da cui deriva il Credito e l'eventuale presenza di cambiali come meglio risultanti da apposita lista e di cui alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana dal 218.11.2021 Parte II n.137, tra cui la posizione debitoria si cui al presente atto: - che tale lista è pubblicata, ai sensi dell'articolo 7.1 della Legge 130, sul seguente sito internet <https://www.unicredit.it/it/info/operazioni-di-cartolizzazione.html>; i dati identificativi dei crediti ceduti, nonchè la conferma dell'avvenuta cessione per i debitori ceduti che ne faranno richiesta, sono messi a disposizione da parte del Cedente e del Concessionario sul sito internet <https://www.unicredit.it/it/info/operazioni-di-cartolizzazione.html> e resteranno disponibili fino all'estinzione del relativo credito ceduto.##

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli il 11/10/2024

Reg. gen. 8607 - Reg. part. 6836

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il CTU precisa che nella nota di trascrizione l'unità immobiliare in oggetto veniva correttamente identificata con l'indirizzo **** Omissis ****, tuttavia da verifiche effettuate è emerso che in data 18.10.2024 con pratica VC0050208 Variazione Toponomastica, l'Agenzia Entrate- Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio ha variato l'indirizzo con **** Omissis ****