

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 29/03/2024, il sottoscritto Geom. Di Bernardo Aldo, con studio in Via Liutprando, 28 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email aldiello73@gmail.com, PEC aldo.dibernardo@geopec.it, Tel. 0142 451 389, Fax 0142 451 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - viale dell'Aeronautica Francis Lombardi, 1, piano 1

In uno stabile degli anni '60 a regime condominiale elevato a n. 6 piani f.t. - zona semiperiferica APPARTAMENTO residenziale a P1° (ante '67) con finiture originali ma in buono stato manutentivo, di mq 106 calpestabili abitativi (mq 125 lordi), OCCUPATO dal debitore, così composto: ampio ingresso, ampio soggiorno, pranzo, cucinino, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno e n. 3 balconi.

PERTINENZE: annessa cantina al p.seminterrato e piccola autorimessa al civico n.3 dello stesso stabile.

* Non si segnalano costi da assoggettare all'acquirente eccetto le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Giuseppe Piovera), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 24/07/2024 previo avviso alla parte esecutata.

Stato di possesso: al sopralluogo era presente l'esecutato, il quale risiede in detto immobile con i suoi due figli maggiorenni, come peraltro risulta dallo stato di famiglia (ved. allegato 6).

In tale sede, lo scrivente ha effettuato le operazioni consistenti nella verifica degli spazi interni con misurazione con conseguente redazione "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2) al fine della determinazione delle effettive superfici; scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno per redazione della documentazione fotografica (ved. allegato 1).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - viale dell'Aeronautica Francis Lombardi, 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A seguito delle dovute segnalazioni e istanze la verifica della documentazione può considerarsi completata.

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato risulta essere stato coniugato in regime di separazione come risultato dall'estratto di riassunto di matrimonio (ved. Allegato 6)

CONFINI

Consultando le planimetrie catastali (ved. Allegato 5), meglio poi evidenziato nel "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2), le coerenze degli immobili oggetto di perizia, quale LOTTO UNICO, sono le seguenti:

Appartamento a P1° censito NCEU Fg 45 mapp. 1365 sub. 1 (già Fg 505 mapp. 627 sub.4),

- a nord vano scala condominiale e altra proprietà al sub. 16;
- a sud e ad est con il cortile condominiale;
- ad ovest con la via pubblica (viale dell'Aeronautica F.L.).

Cantina a S1° (accorpata all'appartamento),

- a nord cantina di altra proprietà al sub. 14;
- ad ovest corridoio condominiale;
- a sud cantina di altra proprietà al sub. 4;
- ad est con Autorimesse di altra proprietà.

* Dall'Atto di Assegnazione del 1975 (ved. Allegato 7 pag. 15) la cantina è sita al "terzo posto a destra del corridoio".

Autorimessa a S1° censita NCEU Fg 45 mapp. 1365 sub. 10 (già Fg 505 mapp. 627 sub.17),

- a nord vano scala condominiale;
- ad est con il cortile condominiale;
- a sud con autorimessa di altra proprietà al sub. 13;

- ad ovest con il corridoio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	124,80 mq	1	124,80 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	19,60 mq	19,60 mq	0,25	4,90 mq	0,00 m	1°
Cantina	3,76 mq	4,43 mq	0,20	0,89 mq	2,40 m	S1
Autorimessa	11,00 mq	13,00 mq	0,33	4,29 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				134,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

* le superfici nette dei singoli vani sono evidenziate nel Rilievo degli immobili redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'Appartamento e cantina attualmente censito NCEU Fg 45, mapp. 1365, sub. 1 ha subito cambio di indirizzo da "viale della Rimembranza" a "viale dell'Aeronautica F.L." (stesso n.civico) a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2014 Pratica n. VC0011639 in atti dal 29/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6947.1/2014);

L'attuale identificativo catastale risulta a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/02/2006 Pratica n. VC0016767 in atti dal 28/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18477.1/2006; precedentemente l'immobile risultava così identificato: Fg 505 mapp. 627 sub.4

L' Autorimessa attualmente censita NCEU Fg 45, mapp. 1365, sub. 10 ha subito cambio di indirizzo da "viale della Rimembranza" a "viale dell'Aeronautica F.L." (stesso n.civico) a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/08/2021 Pratica n. VC0022221 in atti dal 17/08/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6689.1/2021).

L'attuale identificativo catastale risulta a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/02/2006 Pratica n. VC0016767 in atti dal 28/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18486.10/2006); precedentemente l'immobile risultava così identificato: Fg 505 mapp. 627 sub.17

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1365	1		A2	1	VANI 7	129 mq	650,74 €	S1-1	
	45	1365	10		C6	4	mq 12	14 mq	39,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, delle planimetrie catastali degli immobili (Appartamento con cantina ed Autorimessa), NON sono emerse irregolarità.

E' stata effettuata voltura catastale a firma dello scrivente come documentato all'allegato 11 della presente, in quanto, precedentemente, l'attuale esecutato (attualmente proprietario per l'intera quota) risultava ancora proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa con il fratello.

La voltura n. 4450.1/2025 - Pratica n. VC0029711 in atti dal 04/06/2025 è avvenuta per Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 10/05/2017 Sede TTZ Registrazione Volume 9990 n. 391 registrato in data 08/05/2018 - SUCCESSIONE LEGITTIMA.

STATO CONSERVATIVO

Come già accennato in descrizione, lo stabile in cui sono ricompresi gli immobili oggetto di esecuzione, è rappresentato da un fabbricato di tipo residenziale a regime condominiale risalente al 1965 e risulta pressochè in buono stato manutentivo;

L'appartamento in questione, sebbene presenti tutte finiture originali (compresi impianti), presenta un discreto stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI COMUNI

coperture a padiglione;

struttura portante: c.a. e mattoni forati per i tamponamenti;

Solai: c.a. con caldane in cls.

Scale: in muratura;

ascensore;

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato in parte e rivestimento marmoreo d'epoca al PT.

FINITURE ED IMPIANTI APPARTAMENTO P1°

Pavimenti: pavimentazione (originale) in piastrelle con effetto marmoreo in ingresso e sala; graniglia (originale) di varia tipologia a secondo degli ambienti; ceramica più recente nel bagno; sul pavimento originale della cucina è stato apposto del laminato color chiaro attualmente in cattivo stato; sui balconi piastrelle in gres porcellano recenti; sul terrazzo pavimentazione originale in klinker;
 Rivestimenti interni: carta da parati e intonaco di cemento chiaro (vetusti), ceramica ad h 120 circa in cucina (vecchia tipologia); ceramica nel bagno (discreta di circa 30 anni);
 Infissi esterni: finestre e porte finestre originali in legno con vetro singolo; tapparelle in legno (vetuste);
 Infissi interni: porte originali in legno smaltato con vetro smerigliato; porta d'ingresso blindata;
 Impianti: idrici presenti (cucina e bagni); elettrici sotto traccia ma datati; elementi radianti in ghisa in tutti gli ambienti; l'impianto di riscaldamento è CENTRALIZZATO con bollettazione diretta;
 L'altezza tra pavimento e soffitto: mt 3,00.

FINITURE ED IMPIANTI APPARTAMENTO P1°

I locali accessori (cantina e garage) risultano con intonaco di cemento e corrente elettrica.

L'altezza tra pavimento e soffitto: mt 2,40.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'esecutato risiede in detto immobile con i suoi due figli maggiorenni, come peraltro risulta dallo stato di famiglia (ved. allegato 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1975 al 10/05/2017	**** Omissis ****	Atto di ASSEGNAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ignazio Ferrara di Vercelli	16/06/1975	38342	5358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	09/07/1975	3833	3245
		Registrazione			
Dal 10/05/2017 al 08/01/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Vercelli	08/05/2018	391	

Dal 17/05/2017	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	31/05/2018	4643	3655
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	08/05/2018	391	9990
		ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	08/01/2025	6609	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	17/02/2025	1285	1052
		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;

NOTE: Accettazione E.di Eredità (ved. Allegato 7 pagg. 2-3); A SEGUITO DI VERBALE DI MEDIAZIONE RGM N. 6609 - 2024 SOTTOSCRITTO IN DATA 8 GENNAIO 2025, IL SIGNOR **** Omissis **** ACCETTA ESPRESSAMENTE L'EREDITA' IN MORTE DELLA PROPRIA MADRE SIGNORA **** Omissis **** DECEDUTA IN DATA 10/05/2017; Si precisa inoltre che vi è stata Rinunzia di un chiamato **** Omissis ****.

NOTE: La successione (ved. Allegato 7 pagg. 4-7) è relativa alla morte della madre **** Omissis **** deceduta in data 10/05/2017.

NOTE: L'Atto di ASSEGNAZIONE (ved. Allegato 7 pagg. 8-27) risulta da potere di: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 09/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 02/01/2024

Reg. gen. 1 - Reg. part. 1

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Facendo riferimento al pignoramento del 2024, si fa presente che, precedentemente, la procedura esecutiva risultava pendente anche nei confronti del comproprietario e fratello dell'attuale esecutato **** Omissis ****; entrambi risultavano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Vercelli il 13/03/2025

Reg. gen. 2207 - Reg. part. 1811

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

a carico dell'aggiudicatario

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario risultano in essere:

TRASCRIZIONE - n. 1 PIGNORAMENTO IMM.: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

TRASCRIZIONE - n. 2 PIGNORAMENTO IMM.: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

SOMMA: n.2 pignoramenti di € 294,00 cad. = € 588,00

Al fine di verificare eventuali aggiornamenti, dal "Certificato notarile sostitutiva" già presente agli atti e da un'indagine effettuata dal sottoscritto in data 09/04/25 (ved. Allegato 10):

- in capo agl'esecutato M.D. a partire dal 01/01/1990;

- in capo agli immobili oggetto di perizia, quale LOTTO UNICO, vi risultano trascritte le formalità pregiudizievoli sopraelencate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Al fine di verificare la legittimità dello stabile in cui sono ricompresi gli immobili oggetto di perizia, con ricerche effettuate in data 18/07/24 (ved. allegato 8 pagg. 16-21) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli in capo agli indirizzi dello stabile stesso, è emersa la seguente documentazione, intestata interamente ad **** Omissis ****.

Abitabilità n. 314 del 03-01-66 n.prot. 74, indirizzo: viale Rimembranza angolo P.zza della Vittoria (ved. allegato 8 pag. 2);

VARIANTE alla Licenza di costruire n. 1212A del 20-12-65 + TAVOLE per ottenere licenza di costruzione per "...una serie di Autorimesse e recinzione" (ved. allegato 8 pagg. 3-7);

Rinnovo Licenza di costruire n. 1212A del 16-10-64 – (ved. allegato 8 pag. 8);

Licenza di costruire n. 1212A del 14-04-64 n.prot. 112 + TAVOLE per "costruzione di fabbricato ad uso abitazione" (ved. allegato 8 pagg. 9-15).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Consultando gli elaborati grafici delle pratiche sopraindicate ed in particolare con l'ultima relativa alla Variante non si sono riscontrate irregolarità sia delle parti comuni sia degli immobili oggetto di perizia. Pertanto, su quanto sopra evidenziato e descritto, lo scrivente ritiene che lo stabile e gli immobili oggetto di perizia in esso ricompresi, risultano regolari dal punto di vista edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni acquisite dall'amministratore (Geom. Ferdinando D'aniello) del condominio denominato "Aurelia" tra fine luglio 2024 e giugno 2025 (come da copie mail riportate all'allegato 9), si sono recuperate le seguenti informazioni in merito agli immobili oggetto di perizia:

(APPARTAMENTO e pertinenze)

- Millesimi di proprietà = 82,88/1000 (ottantadue virgola ottantotto millesimi);
- Millesimi ascensore = 33,34/1000 (trentatré virgola trentaquattro millesimi);
- inesistenza di regolamento di condominio;
- tipo di impianto di riscaldamento: Centralizzato con bollettazione diretta;
- non vi sono particolari spese in vista da parte del condominio;
- non si segnalano insolvenze particolari riguardanti la p. eseguita.

Per quanto riguarda le spese annue delle UUII oggetto di esecuzione, alla data odierna si dispone dell'ultimo bilancio preventivo 2024 (ved. verbale di assemblea all'Allegato 9) nel quale alla p. eseguita risultano da versare in 4 rate un ammontare di € 1.047,91.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia, sono rappresentati da un appartamento residenziale al P1° ed autorimessa a PT come suo locale accessorio, facenti parte di un stabile a regime condominiale; pertanto, si ritiene opportuno formare LOTTO UNICO destinato alla vendita.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - viale dell'Aeronautica Francis Lombardi, 1, piano 1
In uno stabile degli anni '60 a regime condominiale elevato a n. 6 piani f.t. - zona semiperiferica APPARTAMENTO residenziale a P1° (ante '67) con finiture originali ma in buono stato manutentivo, di mq 106 calpestabili abitativi (mq 125 lordi), OCCUPATO dal debitore, così composto: ampio ingresso, ampio soggiorno, pranzo, cucinino, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno e n. 3 balconi. PERTINENZE: annessa cantina al p.seminterrato e piccola autorimessa al civico n.3 dello stesso stabile. * Non si segnalano costi da assoggettare all'acquirente eccetto le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1365, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 45, Part. 1365, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.137,60
Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.
Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vercelli OMI

Borsino immobiliare

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

VALORI DI STIMA IMMOBILE

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 134,88;

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 520 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;

Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 70.137,60.

che arrotondato da: VALORE DEL LOTTO UNICO € 70.000,00

(diconsi Euro settantamila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - viale dell'Aeronautica Francis Lombardi, 1, piano 1	134,88 mq	520,00 €/mq	€ 70.137,60	100,00%	€ 70.137,60

Valore di stima: € 70.137,60

Valore finale di stima: € 70.000,00

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

Casale Monferrato, li 11/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Bernardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (42 foto)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo degli immobili in scala 1:200 ed 1:100 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti catastali Fg 45 mapp. 1365 (Estratto di mappa, Elenco Immobili, El.Planimetrico) (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali degli immobili e per soggetto (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili Fg. 45 mapp. 1365 sub. 1 e 10 presentate il 28/02/1967
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stato di famiglia esecutato (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Accettazione eredità - successione - Atto di Assegnazione
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Documentazione edilizia (Elenco pratiche, Estratti con tavole, istanze)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione condominiale (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Indagine ipotecaria in capo agli esecutati e per immobile (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Voltura catastale (documentazione generale e istanze)
- ✓ N° 12 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS



- ✓ N° 13 Altri allegati - check list
- ✓ N° 14 Altri allegati - invio perizia alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - viale dell'Aeronautica Francis Lombardi, 1, piano 1
In uno stabile degli anni '60 a regime condominiale elevato a n. 6 piani f.t. - zona semiperiferica
APPARTAMENTO residenziale a P1° (ante '67) con finiture originali ma in buono stato manutentivo, di
mq 106 calpestabili abitativi (mq 125 lordi), OCCUPATO dal debitore, così composto: ampio ingresso,
ampio soggiorno, pranzo, cucinino, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno e n. 3 balconi. PERTINENZE:
annessa cantina al p.seminterrato e piccola autorimessa al civico n.3 dello stesso stabile. * Non si
segnalano costi da assoggettare all'acquirente eccetto le spese di cancellazione delle formalità
pregiudizievoli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1365, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 45, Part. 1365, Sub. 10,
Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - viale dell'Aeronautica Francis Lombardi, 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1365, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 45, Part. 1365, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	134,88 mq
Stato conservativo:	Come già accennato in descrizione, lo stabile in cui sono ricompresi gli immobili oggetto di esecuzione, è rappresentato da un fabbricato di tipo residenziale a regime condominiale risalente al 1965 e risulta pressochè in buono stato manutentivo; L'appartamento in questione, sebbene presenti tutte finiture originali (compresi impianti), presenta un discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	In uno stabile degli anni '60 a regime condominiale elevato a n. 6 piani f.t. - zona semiperiferica APPARTAMENTO residenziale a P1° (ante '67) con finiture originali ma in buono stato manutentivo, di mq 106 calpestabili abitativi (mq 125 lordi), OCCUPATO dal debitore, così composto: ampio ingresso, ampio soggiorno, pranzo, cucinino, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno e n. 3 balconi. PERTINENZE: annessa cantina al p.seminterrato e piccola autorimessa al civico n.3 dello stesso stabile. * Non si segnalano costi da assoggettare all'acquirente eccetto le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'esecutato risiede in detto immobile con i suoi due figli maggiorenni, come peraltro risulta dallo stato di famiglia (ved. allegato 6).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Vercelli il 02/01/2024

Reg. gen. 1 - Reg. part. 1

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Facendo riferimento al pignoramento del 2024, si fa presente che, precedentemente, la procedura esecutiva risultava pendente anche nei confronti del comproprietario e fratello dell'attuale esecutato

**** Omissis ****; entrambi risultavano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Vercelli il 13/03/2025

Reg. gen. 2207 - Reg. part. 1811

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente