

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romoli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2024 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	24

All'udienza del 27/11/2024, il sottoscritto Geom. Romoli Andrea, con studio in Via Confienza, 15 - 13100 - Vercelli (VC), email geomandrearomoli@gmail.com, PEC andrea.romoli@geopec.it, Tel. 0161 54322, Fax 0161 54322, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

Alloggio a piano terreno (rialzato) con una cantina a piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato [REDACTED], accessibile da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine). Il fabbricato ha accesso da Via Torino attraverso un'area comune pavimentata in ghiaia e terra battuta; Strada Torino catastalmente è denominata Strada Casale, strada a medio traffico veicolare, in uscita dal centro urbano di Crescentino, che immette sulla Strada Provinciale 31 bis del Monferrato in direzione Chivasso.

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 CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

Autorimessa a piano terreno in basso fabbricato posto nelle immediate vicinanze del fabbricato condominiale San Marco. Il fabbricato ha accesso da Strada Torino attraverso un'area comune pavimentata in ghiaia e terra battuta; Strada Torino catastalmente è denominata Strada Casale, strada a medio traffico veicolare, in uscita dal centro urbano di Crescentino, che immette sulla Strada Provinciale 31 bis del Monferrato in direzione Chivasso.

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 Crescentino (VC) - Strada Torino 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile redatta il 25.11.2024 dalla Dottoressa **** Omissis ****, notaio in Milano; in riferimento agli immobili pignorati, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che, antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento, i beni erano di proprietà di **** Omissis ****, coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, che con atto di compravendita del 14.06.1996 trascritto il 24.06.1996 rogito notaio **** Omissis **** hanno venduto a **** Omissis ****, esecutato.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale; non risulta depositata altra documentazione catastale agli atti (schede planimetriche degli immobili pignorati).

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato: tale documento è stato richiesto dall'Esperto stimatore in data 13.12.2024: da esso **** Omissis **** risulta libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile redatta il 25.11.2024 dalla Dottoressa **** Omissis ****, notaio in Milano; in riferimento agli immobili pignorati, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che, antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento, i beni erano di proprietà di **** Omissis ****, coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, che con atto di compravendita del 14.06.1996 trascritto il 24.06.1996 rogito notaio **** Omissis **** hanno venduto a **** Omissis ****, esecutato.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale; non risulta depositata altra documentazione catastale agli atti (schede planimetriche degli immobili pignorati).

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato: tale documento è stato richiesto dall'Esperto stimatore in data 13.12.2024: da esso **** Omissis **** risulta libero.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

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)

All'atto della notifica del pignoramento in data 28.10.2024 parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto di compravendita trascritto ai nn. 4079/3247 in data 24.06.1996. Non risultano altri comproprietari.

Il bene oggetto di pignoramento è ufficialmente e tuttora posseduto dal soggetto esecutato, **** Omissis ****, non risultando atti di vendita dell'immobile stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

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)

All'atto della notifica del pignoramento in data 28.10.2024 parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto di compravendita trascritto ai nn. 4079/3247 in data 24.06.1996. Non risultano altri comproprietari.

Il bene oggetto di pignoramento è ufficialmente e tuttora posseduto dal soggetto esecutato, **** Omissis ****, non risultando atti di vendita dell'immobile stesso.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

Il terreno su cui sorge il fabbricato, distinto alla particella 452 del Fg. 30, confina: a Nord Strada Torino, a Est particella 7 del Fg. 30, a Sud particelle 453 e 454 del Fg. 30, a Ovest particella 6 del Fg. 30.

Confini alloggio: a Nord vano scala comune, a Est, Sud e Ovest vuoto su area cortilizia condominiale.

Confini cantina: a Nord cortile condominiale, a Est altra u.i. uso cantina, a Sud corridoio comune alle cantine, a Ovest altra u.i. uso cantina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

Il terreno su cui sorge il fabbricato, distinto alla particella 452 del Fg. 30, confina: a Nord Via Torino, a Est particella 7 del Fg. 30, a Sud particelle 453 e 454 del Fg. 30, a Ovest particella 6 del Fg. 30.

Confini autorimessa: a Nord autorimessa di altra proprietà, a Est area cortilizia di cui al mappale 452, a Sud

area cortilizia di cui al mappale 453, a Ovest autorimessa di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	57,60 mq	71,50 mq	1	71,50 mq	3,00 m	T (rialzato)
Loggia	5,20 mq	5,20 mq	0,40	2,08 mq	3,00 m	T (rialzato)
Cantina	4,60 mq	5,80 mq	0,20	1,16 mq	2,50 m	s1
Totale superficie convenzionale:				74,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di alloggio a piano terreno (rialzato) in fabbricato condominiale denominato "Condominio San Marco" che si sviluppa su sei piani fuori terra più un piano seminterrato che ospita cantine e locali tecnici. Il condominio ha accesso da Strada Torino attraverso tratto carrabile e pedonale pavimentato in asfalto e ghiaia, con un ingresso centrale e relativo vano scala comune dotato di ascensore.

I locali dell'alloggio sono: ingresso/disimpegno, tinello con piccola cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio, un balcone a veranda che affaccia su cortile comune. L'altezza utile interna è di 3.00 m, la superficie lorda è di circa 72 mq, cui si aggiungono circa 5 mq di veranda e circa 6 mq di cantina a piano seminterrato.

La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di circa 58 mq, quella della cantina di circa 5 mq.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	12,20 mq	15,20 mq	1	15,20 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,20 mq		

Trattasi di autorimessa a piano terreno in basso fabbricato posto nelle immediate vicinanze del fabbricato condominiale, con accesso da Strada Torino (catastalmente denominata Strada Casale), attraverso tratto carrabile e pedonale pavimentato in ghiaia. Il fabbricato ospita 12 autorimesse, corrispondenti al numero di alloggi presenti nel condominio.

L'altezza utile interna è di 2.50 m, la superficie lorda è di circa 15 mq, la superficie netta calpestabile è di circa 12 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 14/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 374, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Piano s1-T
Dal 14/06/1996 al 19/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 374, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Piano s1-T
Dal 19/02/2025 al 25/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 374, Sub. 14 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Piano s1
Dal 19/02/2025 al 25/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 374, Sub. 13 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Causa difformità dello stato dei luoghi rispetto alla scheda catastale, si è proceduto a docfa di variazione con soppressione del sub. 1 e costituzione del sub. 13 (alloggio) e sub. 14 (cantina) secondo la vigente normativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 14/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 373, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Piano T
Dal 14/06/1996 al 25/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 373, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	374	13		A2	1	4,5 vani			T	
	30	374	14		C2	2	5 mq			s1	

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
30	7				Seminativo irriguo	2	0 21 55 mq			
30	452				Seminativo irriguo	2	0 23 75 mq			
30	453				Seminativo irriguo	2	0 02 50 mq			

Corrispondenza catastale

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

Al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale agli atti: il balcone sul fronte Ovest è stato chiuso e trasformato in veranda mediante posa di pannellature inferiori e serramenti vetrati. Ciò ha richiesto una variazione catastale, come da incarico all'Esperto Stimatore, che ha soppresso la particella 374 sub 1 e ha costituito le particelle 374 sub 13 (alloggio) e 374 sub 14 (cantina) secondo le vigenti normative.

I dati specificati nell'atto di pignoramento hanno esatta rispondenza con le risultanze catastali al momento del pignoramento.

Si specifica che persiste un disallineamento tra la mappa Catasto Terreni e quanto censito all'Urbano, nonchè in relazione agli atti di compravendita.

Esiste un errore nella mappa Terreni, che dovrebbe essere corretto da parte del Condominio, in quanto i fabbricati insistenti sul mappale 452 sono rappresentati con linea tratteggiata anzichè continua; inoltre parte del mappale 452 dovrebbe essere frazionato affinchè risulti Ente Urbano senza intestati e non seminativo irriguo intestato a **** Omissis ****, in conformità a quanto indicato nella planimetria della proprietà scala 1:500 allegata al Regolamento condominiale, perimetrata dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-A (vedasi art. 1 del Regolamento di condominio).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	373	7		C6	3	13 mq			T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
30	7				Seminativo irriguo	2	0 21 55 mq				
30	452				Seminativo irriguo	2	0 23 75 mq				
30	453				Seminativo irriguo	2	0 02 50 mq				

Corrispondenza catastale

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

Si specifica che persiste un disallineamento tra la mappa Catasto Terreni e quanto censito all'Urbano, nonchè in relazione agli atti di compravendita.

Esiste un errore nella mappa Terreni, che dovrebbe essere corretto da parte del Condominio, in quanto i fabbricati insistenti sul mappale 452 sono rappresentati con linea tratteggiata anzichè continua; inoltre parte del mappale 452 dovrebbe essere frazionato affinchè risulti Ente Urbano senza intestati e non seminativo irriguo intestato a **** Omissis ****, in conformità a quanto indicato nella planimetria della proprietà scala 1:500 allegata al Regolamento condominiale, perimetrata dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-A (vedasi art. 1 del

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

Il debitore esecutato è soggetto privato, non è soggetto passivo IVA né esercente attività di costruzione o ristrutturazione, per cui trattandosi di immobili abitativi / residenziali, la vendita immobiliare in sede di esecuzione forzata non è soggetta ad IVA.

L'accesso ai beni per il sopralluogo di verifica è stato eseguito in data 10.12.2024, unitamente al Custode dei beni Avv. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

Il debitore esecutato è soggetto privato, non è soggetto passivo IVA né esercente attività di costruzione o ristrutturazione, per cui trattandosi di immobili abitativi / residenziali, la vendita immobiliare in sede di esecuzione forzata non è soggetta ad IVA.

L'accesso ai beni per il sopralluogo di verifica è stato eseguito in data 10.12.2024, unitamente al Custode dei beni Avv. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

Le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'abitazione (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni) in quanto l'alloggio è ad oggi abitato.

Gli impianti (elettrico, idricosanitario e di riscaldamento) sono tutti presenti e funzionanti.

Per il locale cantina a piano seminterrato le condizioni manutentive risultano sufficienti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

Le condizioni manutentive risultano sufficienti in quanto l'autorimessa è ad oggi utilizzata.

L'impianto elettrico è presente e funzionante.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

Nel fabbricato condominiale che ospita il bene pignorato sono presenti due alloggi per ogni piano (in totale 12 alloggi), serviti da vano scala comune in posizione centrale con ascensore.

Risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni (pedonali e carrai) sull'area censita al Fg. 30 mappale 452, l'atrio di ingresso, il vano scala con ascensore, l'area cortilizia che circonda il fabbricato su tutti i lati, le strutture dell'edificio, i muri d'ambito perimetrali, i locali tecnici a piano seminterrato.

Per la cantina risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni, il vano scala, il corridoio di accesso alle cantine.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

Risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni (pedonali e carrai) sull'area censita al Fg. 30 mappale 452.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

I beni pignorati non sono gravati da servitù, censo, livello o uso civico; non sussistono vincoli di carattere storico-artistico.

Le servitù di passaggio a favore dei beni pignorati sono descritte nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio **** Omissis **** di Torino in data 24.01.1974 al n. 6606 e trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 23.02.1974 ai nn. 1455/1183.

Il condominio, e quindi l'alloggio pignorato, ha diritto di servitù di passaggio su parte del mappale 452 del Fg 30 di proprietà **** Omissis ****, e servitù precaria di passaggio sull'area censita al Fg. 30 mappale 7 di proprietà **** Omissis **** per l'accesso a Via Raffaello, come evidenziato nel Regolamento condominiale di cui si allega stralcio, comprendente gli artt. 1, 2, 7, e planimetria della proprietà in scala 1:500.

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti che possano restare a carico dell'acquirente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

I beni pignorati non sono gravati da servitù, censo, livello o uso civico; non sussistono vincoli di carattere storico-artistico.

Le servitù di passaggio a favore dei beni pignorati sono descritte nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio **** Omissis **** di Torino in data 24.01.1974 al n. 6606 e trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 23.02.1974 ai nn. 1455/1183.

L'autorimessa ha diritto di servitù di passaggio su parte del mappale 452 del Fg 30 di proprietà **** Omissis ****, parte dell'area censita al Fg. 30 mappale 453 di proprietà **** Omissis **** per l'accesso al lato Sud delle autorimesse, e servitù precaria di passaggio sull'area censita al Fg. 30 mappale 7 di proprietà **** Omissis **** per l'accesso a Via Raffaello, come evidenziato nel Regolamento condominiale di cui si allega stralcio, comprendente gli artt. 1, 2, 7, e planimetria della proprietà in scala 1:500.

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti che possano restare a carico dell'acquirente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

La struttura del fabbricato è in cemento armato (fondazioni, setti, pilastri, travi) con soffitti piani in laterocemento; le pareti perimetrali sono in muratura a cassa vuota spessore 40 cm. Il tetto è a falde con solaio in laterocemento e manto di copertura in tegole di cemento.

Caratteristiche dell'alloggio: esposizione est-ovest, l'altezza utile interna è di 3.00 m, le pareti divisorie interne sono in muratura di mattoni forati spessore 10 cm, i locali hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica, ad eccezione della camera letto che ha pavimentazione in laminato finto legno; bagno e cucina hanno rivestimenti in ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato

con inserti vetrati, la porta di ingresso su vano scala comune è blindata, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e tapparelle. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento: quest'ultimo è di tipo autonomo con caldaia pensile posizionata nella cucina.

Si rileva, come dichiarato dall'amministratore, che tutti gli alloggi del condominio hanno impianto di riscaldamento autonomo.

Caratteristiche della cantina a piano seminterrato: accesso da corridoio comune, l'altezza utile interna è di 3.00 m, la pavimentazione è in graniglia, le pareti divisorie sono in muratura di mattoni forati senza intonaco, la porta di accesso è metallica. Il locale ha luce e aerazione diretta da finestra alta sul lato nord.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

La struttura verticale del fabbricato è in blocchi di calcestruzzo spessore 20 cm, con fondazioni in cemento armato, solaio di copertura in laterocemento con manto in guaina bituminosa.

L'altezza utile interna è di 2.50 m, le pareti perimetrali hanno finitura ad intonaco rustico, il portone di accesso è in metallo dimensioni 200x207 cm, la pavimentazione è in battuto di cemento.

E' presente l'impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

L'immobile risulta occupato dal debitore (proprietario) **** Omissis ****.

In data 13.12.2024 l'Esperto stimatore ha provveduto a richiedere il certificato storico di residenza su tale nominativo.

Con richiesta in data 10/01/2025 ad Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, si è provveduto a verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione: la verifica, ricevuta via PEC in data 28/01/2025, ha dato esito negativo: non risultano contratti di locazione in essere registrati inerenti i beni pignorati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'autorimessa risulta utilizzata.

Con richiesta in data 10/01/2025 ad Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, si è provveduto a verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione: la verifica, ricevuta via PEC in data 28/01/2025, ha dato esito negativo: non risultano contratti di locazione in essere registrati inerenti i beni pignorati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	14/06/1996	15172	2542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	24/06/1996	4079	3247
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis **** acquista da **** Omissis **** i quali avevano acquistato l'immobile con atto del 27/05/1978 Notaio **** Omissis **** in Settimo Torinese; l'alloggio era di proprietà dei coniugi **** Omissis **** titolari della licenza edilizia n. 75 del 29/08/1968 con la quale è stato costruito il condominio e il blocco autorimesse.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	14/06/1996	15172	2542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	24/06/1996	4079	3247
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis **** acquista da **** Omissis **** i quali avevano acquistato l'immobile con atto del 27/05/1978 Notaio **** Omissis **** in Settimo Torinese; l'autorimessa era di proprietà dei coniugi **** Omissis **** titolari della licenza edilizia n. 75 del 29/08/1968 con la quale è stato costruito il condominio e il blocco autorimesse.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 06/08/2001
Reg. gen. 6661 - Reg. part. 988
Importo: € 41.317,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.634,00
Rogant [REDACTED]
Data: 01/08/2001
N° repertorio: 60507
N° raccolta: 12983
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 18/10/2005
Reg. gen. 9858 - Reg. part. 1922
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante [REDACTED]
Data: 13/10/2005
N° repertorio: 80917
N° raccolta: 17746

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 31/10/2024

Reg. gen. 9171 - Reg. part. 7300

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per entrambe le ipoteche volontarie **** Omissis **** risulta essere terzo datore di ipoteca in qualità di proprietario dei beni ipotecati. [REDACTED] ha concesso a **** Omissis **** nella sua qualità di parte mutuataria le somme indicate nelle ipoteche a titolo di mutuo assistito da garanzia ipotecaria. Il mutuo del 2001 aveva durata sino al 10/09/2016, il mutuo del 2005 aveva durata sino al 10/11/2020. La parte mutuataria **** Omissis **** risultava unica ed esclusiva titolare dell'impresa individuale denominata **** Omissis **** corrente in Crescentino, **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Vercelli il 06/08/2001

Reg. gen. 6661 - Reg. part. 988

Importo: € 41.317,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale [REDACTED] 82.634,00

Rogante [REDACTED]

Data: 01/08/2001

N° repertorio: 60507

N° raccolta: 12983

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Vercelli il 18/10/2005

Reg. gen. 9858 - Reg. part. 1922

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Rogante [REDACTED]
Data: 13/10/2005
N° repertorio: 80917
N° raccolta: 17746

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 31/10/2024
Reg. gen. 9171 - Reg. part. 7300
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Per entrambe le ipoteche volontarie **** Omissis **** risulta essere terzo datore di ipoteca in qualità di proprietario dei beni ipotecati. [REDACTED] ha concesso a **** Omissis **** nella sua qualità di parte mutuataria le somme indicate nelle ipoteche a titolo di mutuo assistito da garanzia ipotecaria. Il mutuo del 2001 aveva durata sino al 10/09/2016, il mutuo del 2005 aveva durata sino al 10/11/2020. La parte mutuataria **** Omissis **** risultava unica ed esclusiva titolare dell'impresa individuale denominata **** Omissis **** corrente in Crescentino, **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

Il fabbricato che ospita l'immobile oggetto della procedura si trova in Crescentino in area urbanistica denominata "RSc 108" zona residenziale di conferma, normata dall'art. 5 delle Norme di Attuazione del PRGC e dalla relativa scheda normativa. Le aree "RSc" sono a prevalente destinazione residenziale abitativa, caratterizzate da un tessuto edilizio consolidato; i tipi di intervento ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e sostituzione, nuova costruzione.

Si rimanda allo specifico allegato per il dettaglio delle destinazioni d'uso consentite e degli interventi ammessi. Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

Il fabbricato che ospita l'autorimessa oggetto della procedura si trova in Crescentino in area urbanistica denominata "RSc 108" zona residenziale di conferma, normata dall'art. 5 delle Norme di Attuazione del PRGC e dalla relativa scheda normativa. Le aree "RSc" sono a prevalente destinazione residenziale abitativa, caratterizzate da un tessuto edilizio consolidato; i tipi di intervento ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e sostituzione, nuova costruzione.

Si rimanda allo specifico allegato per il dettaglio delle destinazioni d'uso consentite e degli interventi ammessi. Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

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

Il fabbricato residenziale di civile abitazione che ospita l'alloggio pignorato è stato costruito negli anni dal 1969 al 1971. Presso l'Archivio Edile del Comune di Crescentino sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 75 del 29.08.1968 per la costruzione di fabbricati di civile abitazione e di bassi fabbricati ad uso autorimesse.

- Abitabilità per l'alloggio in esame rilasciata il 20.07.1979 a **** Omissis ****, primo proprietario del bene. I certificati di abitabilità sono stati rilasciati singolarmente per i vari alloggi a seguito di voltura della licenza di costruzione.

- Licenza d'uso delle opere in cemento armato rilasciata il 27.11.1972 a seguito di certificato di collaudo in data 02.12.1971

- Certificato di prevenzione incendi rilasciato il 22.01.1979 per il condominio, per la centrale termica e per le autorimesse.

Si evidenzia che il condominio in esame è l'unico edificio ad essere stato realizzato di tutti i fabbricati in progetto, e solo parzialmente, così come il blocco autorimesse di cui ne sono state realizzate solo dodici.

Non sono stati reperiti titoli relativi a Varianti.

Non sono stati reperiti Condoni Edilizi relativi all'alloggio.

La Licenza di Costruzione è stata rilasciata a **** Omissis ****, coniugi, proprietari dell'area di intervento, e poi volturata agli acquirenti dei singoli alloggi, tra cui quello in esame a nome di **** Omissis ****, primo proprietario del bene, che ha poi venduto all'esecutato **** Omissis **** con atto del 14.06.1996.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per l'alloggio lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto del 1968 e alla scheda catastale depositata nel 1971, fatta eccezione per il balcone sul lato ovest che è stato chiuso con pannellature inferiori e serramenti in alluminio e vetro, addossati al parapetto ed estesi in altezza fino all'intradosso del solaio, a creare una veranda. Per il piano seminterrato, il layout delle cantine risulta differente dal disegno di progetto, ma le diversità possono essere considerate come variazione non essenziale in corso d'opera, rientrando nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e s.m.i. e quindi conforme.

La realizzazione della veranda nell'alloggio non è stata autorizzata, quindi è necessario provvedere a sanatoria mediante SCIA ai sensi dell'art. 36 con il pagamento della relativa sanzione.

La sanatoria è fattibile ma in questo caso l'iter è più complesso trattandosi di alloggio in condominio; l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino precisa che per i condomini la procedura per la realizzazione di verande comporta:

- Richiesta di Permesso di costruire con progetto tipo di veranda, approvato dall'assemblea condominiale, a cui si devono poi uniformare tutti i condomini;
- Presentazione di SCIA per installazione di veranda, che da Regolamento Edilizio non può superare la superficie di 15 mq.

Nel caso in esame si dovrebbe comunque presentare, a cura dell'Amministrazione condominiale, la richiesta di Permesso di costruire con progetto tipo di veranda, e successivamente, una volta avuta la concessione dal

Comune, presentare una SCIA in sanatoria a cura del titolare dell'alloggio pignorato, con sanzione amministrativa di € 1.032,00 ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01 e s.m.i..

Tenuto conto dell'iter sopra descritto e del fatto che già oggi la situazione della facciata posteriore del condominio non è uniforme, tenuto conto dei costi da sostenere (spese tecniche per i progetti del PdC e della SCIA, diritti di segreteria dovuti al Comune, sanzione per sanatoria), per l'alloggio oggetto di pignoramento, anche se la sanatoria potrebbe essere fattibile, la procedura più certa è prevedere lo smontaggio della veranda, che non comporta oneri eccessivi, deducendo i relativi costi dal valore stimato dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

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

Il basso fabbricato che ospita l'autorimessa pignorata è stato costruito assieme al condominio negli anni dal 1969 al 1971. Presso l'Archivio Edile del Comune di Crescentino sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 75 del 29.08.1968 per la costruzione di fabbricati di civile abitazione e di bassi fabbricati ad uso autorimesse.
- Certificato di prevenzione incendi rilasciato il 22.01.1979 per il condominio, per la centrale termica e per le autorimesse.

Non sono stati reperiti titoli relativi a Varianti.

Per l'autorimessa lo stato dei luoghi risulta conforme alla scheda catastale depositata nel 1971, ultimo documento ufficiale di confronto in quanto il progetto della Licenza di Costruzione del 1968 è stato realizzato in minima parte: delle autorimesse previste ne sono state realizzate solo dodici, in numero pari agli alloggi del condominio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO 5

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

I beni pignorati sono in regime condominiale. L'amministratore del Condominio "San Marco" è **** Omissis ****, che ha fornito la seguente documentazione:

- regolamento di condominio;
- verbali di assemblea del 23.04.2024 e 24.04.2024 con allegati la situazione dei saldi al 31.12.2023 e il Bilancio e Riparto della gestione 2024.

Dalla tabella relativa all'esercizio ordinario del 2024, per l'alloggio risultano spese per un totale di euro 673,58 (proprietà, gestione, manutenzione ordinaria, scala, acqua).

L'amministratore ha dichiarato che l'esecutato ha saldato tutte le rate del 2024 e non ha debiti nei confronti del Condominio San Marco.

L'amministratore ha inoltre dichiarato che alla data del 27.02.2025 non ci sono spese straordinarie già

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - STRADA TORINO SNC

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

I beni pignorati sono in regime condominiale. L'amministratore del Condominio "San Marco" è **** Omissis ****, che ha fornito la seguente documentazione:

- regolamento di condominio;
- verbali di assemblea del 23.04.2024 e 24.04.2024 con allegati la situazione dei saldi al 31.12.2023 e il Bilancio e Riparto della gestione 2024.

Dalla tabella relativa all'esercizio ordinario del 2024, per l'autorimessa risultano spese per un totale di euro 79,07 (proprietà, gestione, manutenzione ordinaria).

L'amministratore ha dichiarato che l'esecutato ha saldato tutte le rate del 2024 e non ha debiti nei confronti del Condominio San Marco.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5
Alloggio a piano terreno (rialzato) con una cantina a piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio San Marco", accessibile da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine). Il fabbricato ha accesso da Via Torino attraverso un'area comune pavimentata in ghiaia e terra battuta; Strada Torino catastalmente è denominata Strada Casale, strada a medio traffico veicolare, in uscita dal centro urbano di Crescentino, che immette sulla Strada Provinciale 31 bis del Monferrato in direzione Chivasso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 374, Sub. 13, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 7, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 452, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 453, Qualità Seminativo irriguo al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 374, Sub. 14, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.055,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc
Autorimessa a piano terreno in basso fabbricato posto nelle immediate vicinanze del fabbricato

condominiale San Marco. Il fabbricato ha accesso da Strada Torino attraverso un'area comune pavimentata in ghiaia e terra battuta; Strada Torino catastalmente è denominata Strada Casale, strada a medio traffico veicolare, in uscita dal centro urbano di Crescentino, che immette sulla Strada Provinciale 31 bis del Monferrato in direzione Chivasso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 373, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 7, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 452, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 453, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 5.016,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Crescentino (VC) - Strada Torino 5	74,74 mq	750,00 €/mq	€ 56.055,00	100,00%	€ 56.055,00
Bene N° 2 - Garage Crescentino (VC) - Strada Torino snc	15,20 mq	330,00 €/mq	€ 5.016,00	100,00%	€ 5.016,00
Valore di stima:					€ 61.071,00

Valore di stima: € 61.071,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per smontaggio e smaltimento della veranda (serramenti e pannelli)	1000,00	€
Arrotondamento	71,00	€

Valore finale di stima: € 60.000,00

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.

Vercelli, li 28/02/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Check-list dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso ai beni oggetto della procedura
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie dimostrative dello stato attuale degli immobili
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stato civile e Certificato di residenza dell'esecutato
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Documentazione catastale ante variazione
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Documentazione catastale post variazione alloggio
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure presso Uff. Territorio di Vercelli - Servizio pubblicità immobiliare (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione norme urbanistiche di Crescentino
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica degli immobili
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione rilasciata dall'amministrazione del Condominio "San Marco"
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Copie dei titoli edilizi e degli elaborati grafici/tecnici reperiti presso il Comune di Crescentino



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino 5
Alloggio a piano terreno (rialzato) con una cantina a piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio San Marco", accessibile da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine). Il fabbricato ha accesso da Via Torino attraverso un'area comune pavimentata in ghiaia e terra battuta; Strada Torino catastalmente è denominata Strada Casale, strada a medio traffico veicolare, in uscita dal centro urbano di Crescentino, che immette sulla Strada Provinciale 31 bis del Monferrato in direzione Chivasso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 374, Sub. 13, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 7, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 452, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 453, Qualità Seminativo irriguo al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 374, Sub. 14, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato che ospita l'immobile oggetto della procedura si trova in Crescentino in area urbanistica denominata "RSc 108" zona residenziale di conferma, normata dall'art. 5 delle Norme di Attuazione del PRGC e dalla relativa scheda normativa. Le aree "RSc" sono a prevalente destinazione residenziale abitativa, caratterizzate da un tessuto edilizio consolidato; i tipi di intervento ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e sostituzione, nuova costruzione. Si rimanda allo specifico allegato per il dettaglio delle destinazioni d'uso consentite e degli interventi ammessi. Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Strada Torino snc
Autorimessa a piano terreno in basso fabbricato posto nelle immediate vicinanze del fabbricato condominiale San Marco. Il fabbricato ha accesso da Strada Torino attraverso un'area comune pavimentata in ghiaia e terra battuta; Strada Torino catastalmente è denominata Strada Casale, strada a medio traffico veicolare, in uscita dal centro urbano di Crescentino, che immette sulla Strada Provinciale 31 bis del Monferrato in direzione Chivasso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 373, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 7, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 452, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 453, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato che ospita l'autorimessa oggetto della procedura si trova in Crescentino in area urbanistica denominata "RSc 108" zona residenziale di conferma, normata dall'art. 5 delle Norme di Attuazione del PRGC e dalla relativa scheda normativa. Le aree "RSc" sono a prevalente destinazione residenziale abitativa, caratterizzate da un tessuto edilizio consolidato; i tipi di intervento ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e sostituzione, nuova costruzione. Si rimanda allo specifico allegato per il dettaglio delle destinazioni d'uso consentite e degli interventi ammessi. Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - Strada Torino 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 374, Sub. 13, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 7, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 452, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 453, Qualità Seminativo irriguo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 374, Sub. 14, Categoria C2	Superficie	74,74 mq
Stato conservativo:	Le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'abitazione (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni) in quanto l'alloggio è ad oggi abitato. Gli impianti (elettrico, idricosanitario e di riscaldamento) sono tutti presenti e funzionanti. Per il locale cantina a piano seminterrato le condizioni manutentive risultano sufficienti.		
Descrizione:	Alloggio a piano terreno (rialzato) con una cantina a piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio San Marco", accessibile da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine). Il fabbricato ha accesso da Via Torino attraverso un'area comune pavimentata in ghiaia e terra battuta; Strada Torino catastalmente è denominata Strada Casale, strada a medio traffico veicolare, in uscita dal centro urbano di Crescentino, che immette sulla Strada Provinciale 31 bis del Monferrato in direzione Chivasso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore (proprietario) **** Omissis ****. In data 13.12.2024 l'Esperto stimatore ha provveduto a richiedere il certificato storico di residenza su tale nominativo. Con richiesta in data 10/01/2025 ad Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, si è provveduto a verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione: la verifica, ricevuta via PEC in data 28/01/2025, ha dato esito negativo: non risultano contratti di locazione in essere registrati inerenti i beni pignorati.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - Strada Torino snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 373, Sub. 7, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 7, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part.	Superficie	15,20 mq

	452, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 453, Qualità Seminativo irriguo	
Stato conservativo:	Le condizioni manutentive risultano sufficienti in quanto l'autorimessa è ad oggi utilizzata. L'impianto elettrico è presente e funzionante.	
Descrizione:	Autorimessa a piano terreno in basso fabbricato posto nelle immediate vicinanze del fabbricato condominiale San Marco. Il fabbricato ha accesso da Strada Torino attraverso un'area comune pavimentata in ghiaia e terra battuta; Strada Torino catastalmente è denominata Strada Casale, strada a medio traffico veicolare, in uscita dal centro urbano di Crescentino, che immette sulla Strada Provinciale 31 bis del Monferrato in direzione Chivasso.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	













