

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carnevale Miino Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.033,55	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 09/06/2025, il sottoscritto Geom. Carnevale Miino Alessio, con studio in Via Bruno Buozzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.carnevale@studiomodum.it, PEC alessio.carnevalemiino@geopec.it, Tel. 3356680769, Fax 0142271058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - VIA VITTORIO VENETO 78, piano 1

FG.64 MAPPALE 310 SUB.23 - APPARTAMENTO+CANTINA

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, posti rispettivamente al piano primo e al piano interrato, facente parte di una palazzina a regime condominiale sita in Borgosesia, Via Veneto, 78. Il compendio immobiliare è edificato su otto piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 44 appartamenti, n. 5 negozi, n. 1 locale deposito e da n. 19 autorimesse e si presenta prospiciente a Via Vittorio Veneto con angolo su Via Lis Magni Fasiani.

L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune, l'accesso alla cantina pertinenziale avviene da vano scala comune. E' possibile accedere al vano scala sopracitato anche dal cortile condominiale interno.

La palazzina è situata in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Borgosesia.

Borgosesia è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 40,79 km² e conta 12.006 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat).

La zona sismica per il territorio di Borgosesia è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E e ha 2.765 gradi giorno.

Il comune di Borgosesia dista circa Km.40 da Biella, circa Km.57 da Vercelli e circa Km.45 da Novara. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc..., di fronte al condominio vi è la presenza di un ampio parcheggio pubblico.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - VIA VITTORIO VENETO 78, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 310 del Fg.64 di Borgosesia sono: a nord in ragione di Via Vittorio Veneto, a est in ragione di Via Lis Magni Fasiani, a sud in ragione del mappale 357, a ovest in ragione del mappale 300.

I confini dell'appartamento identificato al C.F. al sub. 23 al piano primo della particella 310 del Fg.64 di Borgosesia

sono: a nord affaccia su Via Vittorio Veneto, a est in ragione di altra unità immobiliare, a sud affaccia su cortile condominiale e in ragione di altra unità immobiliare, a ovest in ragione del vano scala condominiale.

I confini della cantina identificata al C.F. al sub. 23 al piano interrato della particella 310 del Fg.64 di Borgosesia sono: a nord a est e a ovest in ragione di altre unità immobiliari, a sud in ragione di passaggio comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,40 mq	3,90 mq	0,20	0,78 mq	2,65 m	-1
Abitazione	83,25 mq	97,30 mq	1	97,30 mq	2,85 m	1
Terrazza	11,40 mq	11,40 mq	0,25	2,85 mq	2,85 m	1
Totale superficie convenzionale:				100,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalle tavole grafiche allegate al titolo abilitativo e sia da un rilievo metrico effettuato in loco dal CTU.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.64 MAPPALE 310 (Ente urbano di mq.1.306)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 01.01.1977, da un ente urbano, con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/12/2008 Pratica n. VC0180720 in atti dal 18/12/2008 (n.

5264.1/2008) viene costituita la particella 310 come Ente urbano di mq 1.306. Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio.

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Con Variazione del 06/04/2011 Pratica n. VC0082395 in atti dal 06/04/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.42832.1/2011), con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2014 Pratica n.VC0009897 in atti dal 28/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5531.1/2014) e con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, viene variati i dati di classamento della particella 310 sub.23 del foglio 64 cat. A/2, classe 1, vani 5,5, rendita €.525,49.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

64	310	23	1	A2	1	5,5 vani	97 mq	525,49 €	S1-1	
----	-----	----	---	----	---	----------	-------	----------	------	--

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
64	310				ENTE URBANO		13 06 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano irregolarità catastali per il quale bisogna provvedere ad un aggiornamento catastale, il CTU quantifica un costo di circa €800,00 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, oneri, sanzioni e diritti).

Quanto appena descritto è dimostrato nell'allegato 6 - difformità catastali

PRECISAZIONI

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo di circa €.3.000,00 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, oneri, sanzioni e diritti di segreteria comunali);

Si riscontrano irregolarità catastali. Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo di circa €.800,00 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, diritti catastali);

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 01.07.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco immobili;

PATTI

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione ad uso Abitativo in quanto occupato dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione è così composta: al piano primo: cucina, soggiorno, bagno, disimpegno/vano scala, oltre al cortile comune;

al primo piano: ingresso, n. 2 camere, cucina, soggiorno, bagno e n. 2 balconi; al piano interrato: una cantina.

L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato funzionante con un numero adeguato di punti luce, sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione, così come l'impianto idricosanitario e di riscaldamento.

Per quanto riguarda l'adduzione dell'acqua per l'impianto idrico-sanitario, l'immobile risulta allacciato all'acquedotto comunale.

L'edificio abitativo si presenta con pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti interni in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in legno, rivestimenti in ceramica, serramenti in legno con vetro singolo e con tapparelle in PVC, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro e portoncino d'ingresso in legno.

L'intero edificio principale nel suo complesso si presenta con facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con piastrelle in ceramica, tetto di copertura a due falde inclinate con manto di copertura in tegole.

Le finiture sono di media qualità ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in buono stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza.

PARTI COMUNI

Dalle verifiche effettuate dal CTU presso lo studio dell'amministratore del condominio si rileva che l'unità è a regime condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in muratura;

Esposizione: da un lato verso Via Vittorio Veneto, un lato verso Via Lis Magni Fasiani, un lato verso cortile condominiale e un lato in aderenza ad altra unità immobiliare;

Altezza interna utile: cm.285;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura intonacata spess. cm. 47 circa, i divisori interni risultano con tramezze in laterizio di spess. cm.10 e risultano tutte a piombo, intonacate e tinteggiate;

Solai: in laterocemento intonacati;

Copertura: Tetto a falde con copertura in tegole;

Pavimentazione interna e rivestimenti: in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in legno;

Infissi esterni ed interni: finestre e portafinestra a due ante in legno vetro singolo, portoncino d'ingresso

blindato e tapparelle esterne in pvc, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro;
 Volte: nessuna;
 Scale: vano scala condominiale in c.a. intonacate e tinteggiate con pedate ed alzate in marmo;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'appartamento risulta con impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano a pavimento. L'impianto elettrico è sottotraccia realizzato con materiali utilizzati all'epoca della ristrutturazione così come è conforme alle Leggi dell'epoca. L'impianto idrico-sanitario risulta conforme alle Leggi e realizzato con materiali utilizzati all'epoca della ristrutturazione. Risulta allacciato all'acquedotto comunale e lo smaltimento delle acque nere risulta allacciato alle fognature comunali;
 Cortile: cortile condominiale a sud;
 Soffitta, cantina o simili: l'appartamento risulta con annessa cantina al piano interrato avente pavimento in battuto di cls, pareti e soffitti intonacati con altezza interna di cm. 265.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'unità immobiliare risulta occupata dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1964 al 11/01/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Renzo Battaglia	11/01/2000	73763	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	14/01/2000	400	331
		Registrazione			
Dal 23/03/1964 al 11/01/2000	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Borgosesia	29/01/2000	51	1V
		Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaello pisapia	23/03/1964	18950	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Varallo Sesia	09/04/1964	186	492
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Borgosesia	07/04/1964	831	120
Dal 19/07/2005 al 26/08/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Renzo Battaglia	19/07/2005	80869	14407
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	21/07/2005	7254	4848
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 17/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 21/07/2005
Reg. gen. 7255 - Reg. part. 1430
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 21/07/2025
Reg. gen. 6451 - Reg. part. 799
Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Not. Battaglia Renzo

Data: 19/07/2005

N° repertorio: 80870

N° raccolta: 14408

Note: Si precisa che viene rinnovata l'ipoteca già iscritta presso la conservatoria di Vercelli in data 21/07/2005 ai numeri 7255/1430 a favore di BANCO DI ROMA SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Roma c.f. 06978161005, contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova nel nuovo P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente ai sensi della L.r. 56/77, come modificata ed integrata L.R. 3/2013 nel Comune di Borgosesia in "B1 - residenziali insediati o in corso" regolamentato dall'art.

7-10 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Borgosesia inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1. Concessione edilizia per nuova costruzione di civile abitazione n. 90/1960

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.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche per il quale bisogna provvedere alla stesura di SCIA in sanatoria per la regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo di circa €3.000,00 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, oneri, sanzioni e diritti di segreteria comunali);

Quanto appena descritto è dimostrato nell'allegato 5 - difformità edilizie

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.788,32

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle richieste presso lo studio di amministrazione del condominio è stata comunicata la seguente situazione contabile alla data del 25/07/2025: DEBITO A FINE GESTIONE 24/25 € 2168,96 comprese spese straordinarie rifacimento Centrale Termica

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 Borgosesia (VC) - VIA VITTORIO VENETO 78, piano 1 FG.64 MAPPALE 310 SUB.23 - APPARTAMENTO+CANTINA Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, posti rispettivamente al piano primo e al piano interrato, facente parte di una palazzina a regime condominiale sita in Borgosesia, Via Veneto, 78. Il compendio immobiliare è edificato su otto piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 44 appartamenti, n. 5 negozi, n. 1 locale deposito e da n. 19 autorimesse e si presenta prospiciente a Via Vittorio Veneto con angolo su Via Lis Magni Fasiani. L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune, l'accesso alla cantina pertinenziale avviene da vano scala comune. E' possibile accedere al vano scala sopracitato anche dal cortile condominiale interno. La palazzina è situata in zona semi-centrale

dell'abitato del Comune di Borgosesia. Borgosesia è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 40,79 km² e conta 12.006 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Borgosesia è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E e ha 2.765 gradi giorno. Il comune di Borgosesia dista circa Km.40 da Biella, circa Km.57 da Vercelli e circa Km.45 da Novara. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc..., di fronte al condominio vi è la presenza di un ampio parcheggio pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 310, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 310, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 75.697,50

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, 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. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2024 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgosesia (VC) - VIA VITTORIO VENETO 78, piano 1	100,93 mq	750,00 €/mq	€ 75.697,50	100,00%	€ 75.697,50
Valore di stima:					€ 75.697,50

Valore di stima: € 75.697,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Attestato di Prestazione Energetica	350,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 70.033,55

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 09/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carnevale Miino Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Individuazione difformità edilizie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Difformità Catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Concessioni edilizie
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Aggiornamento Formalità
- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Check list



- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria stato Attuale
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricevuta invio alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - VIA VITTORIO VENETO 78, piano 1 FG.64 MAPPALE 310 SUB.23 - APPARTAMENTO+CANTINA Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, posti rispettivamente al piano primo e al piano interrato, facente parte di una palazzina a regime condominiale sita in Borgosesia, Via Veneto, 78. Il compendio immobiliare è edificato su otto piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 44 appartamenti, n. 5 negozi, n. 1 locale deposito e da n. 19 autorimesse e si presenta prospiciente a Via Vittorio Veneto con angolo su Via Lis Magni Fasiani. L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune, l'accesso alla cantina pertinenziale avviene da vano scala comune. E' possibile accedere al vano scala sopracitato anche dal cortile condominiale interno. La palazzina è situata in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Borgosesia. Borgosesia è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 40,79 km² e conta 12.006 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Borgosesia è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E e ha 2.765 gradi giorno. Il comune di Borgosesia dista circa Km.40 da Biella, circa Km.57 da Vercelli e circa Km.45 da Novara. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc..., di fronte al condominio vi è la presenza di un ampio parcheggio pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 310, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 310, Qualità ENTE URBANO. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel nuovo P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente ai sensi della L.r. 56/77, come modificata ed integrata L.R. 3/2013 nel Comune di Borgosesia in "B1 - residenziali insediati o in corso" regolamentato dall'art. 7-10 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 70.033,55

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.033,55

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgosesia (VC) - VIA VITTORIO VENETO 78, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 310, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 310, Qualità ENTE URBANO	Superficie	100,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. L'abitazione è così composta: al piano primo: cucina, soggiorno, bagno, disimpegno/vano scala, oltre al cortile comune; al primo piano: ingresso, n. 2 camere, cucina, soggiorno, bagno e n. 2 balconi; al piano interrato: una cantina. L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato funzionante con un numero adeguato di punti luce, sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione, così come l'impianto idricosanitario e di riscaldamento. Per quanto riguarda l'adduzione dell'acqua per l'impianto idrico-sanitario, l'immobile risulta allacciato all'acquedotto comunale. L'edificio abitativo si presenta con pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti interni in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in legno, rivestimenti in ceramica, serramenti in legno con vetro singolo e con tapparelle in PVC, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro e portoncino d'ingresso in legno. L'intero edificio principale nel suo complesso si presenta con facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con piastrelle in ceramica, tetto di copertura a due falde inclinate con manto di copertura in tegole. Le finiture sono di media qualità ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in buono stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza.		
Descrizione:	FG.64 MAPPALE 310 SUB.23 - APPARTAMENTO+CANTINA Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, posti rispettivamente al piano primo e al piano interrato, facente parte di una palazzina a regime condominiale sita in Borgosesia, Via Veneto, 78. Il compendio immobiliare è edificato su otto piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 44 appartamenti, n. 5 negozi, n. 1 locale deposito e da n. 19 autorimesse e si presenta prospiciente a Via Vittorio Veneto con angolo su Via Lis Magni Fasiani. L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune, l'accesso alla cantina pertinenziale avviene da vano scala comune. E' possibile accedere al vano scala sopracitato anche dal cortile condominiale interno. La palazzina è situata in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Borgosesia. Borgosesia è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 40,79 km ² e conta 12.006 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Borgosesia è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E e ha 2.765 gradi giorno. Il comune di Borgosesia dista circa Km.40 da Biella, circa Km.57 da Vercelli e circa Km.45 da Novara. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc..., difronte al condominio vi è la presenza di un ampio parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Vercelli il 21/07/2025

Reg. gen. 6451 - Reg. part. 799

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Not. Battaglia Renzo

Data: 19/07/2005

N° repertorio: 80870

N° raccolta: 14408

Note: Si precisa che viene rinnovata l'ipoteca già iscritta presso la conservatoria di Vercelli in data 21/07/2005 ai numeri 7255/1430 a favore di BANCO DI ROMA SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Roma c.f. 06978161005, contro **** Omissis **** e **** Omissis ****