

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	14
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	18
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.742,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S129

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T29



All'udienza del 26/04/2025, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

Appartamento al piano quarto senza ascensore con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Ina B2", di cinque piani fuori terra ed uno entro terra con accesso principale da **** Omissis ****. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti ambienti: ingresso-soggiorno con terrazzo, cucina, bagno, n.3 camere e locale cantina.

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

L'accesso al casello autostradale "Vercelli Ovest" dista a 6 Km.

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.

Il C.T.U. precisa che il soggetto esecutato è soggetto passivo iva e che il trasferimento avviene in regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 10 comma 1 n 8 bis D.P.R. 633/1972 avendo ad oggetto immobile abitativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

Garage al piano terreno in struttura prefabbricata nel cortile condominiale con accesso principale da **** Omissis ****.

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

L'accesso al casello autostradale "Vercelli Ovest" dista a 6 Km.

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.

Il C.T.U. precisa che il soggetto esecutato è soggetto passivo iva e che il trasferimento avviene in regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 10 comma 1 n 8 bis D.P.R. 633/1972 avendo ad oggetto immobile abitativo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

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

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

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,99 mq	84,16 mq	1	84,16 mq	2,96 m	4
Terrazza	6,12 mq	7,19 mq	0,30	2,16 mq	3,46 m	4
Cantina	3,50 mq	4,10 mq	0,20	0,82 mq	2,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				87,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	11,40 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	2,16 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 137, Sub. 9

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 1,24 Piano 4-S1
Dal 24/10/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 137, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 1,24 Piano 4-S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 137, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 570,68 Piano 4-S1
Dal 09/11/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 137, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 570,68 Piano 4-S1
Dal 09/11/2015 al 08/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 137, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale Totale 74 mq; Totale: escluse aree scoperte 72 mq Rendita € 570,68 Piano 4-S1
Dal 08/02/2021 al 13/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 137, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale Totale 74 mq; Totale: escluse aree scoperte 72 mq Rendita € 570,68 Piano 4-S1

Vedasi visura storica allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1995 al 09/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 137, Sub. 17 Categoria F1 Piano T
Dal 09/11/1998 al 10/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 137, Sub. 17 Categoria F1 Piano T
Dal 10/01/2019 al 08/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 137, Sub. 19 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale Totale 13 mq Rendita € 36,36

		Piano T
Dal 08/02/2021 al 13/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 137, Sub. 19 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale Totale 13 mq Rendita € 36,36 Piano T

Vedasi visura storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	137	9		A3	2	6,5	Totale 74 mq; Totale: escluse aree scoperte 72 mq	570,68 €	4-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
33	137				ente Urbano		00.10.30 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi consistenti nella demolizione bussola d'ingresso con relativo ampliamento del locale cucina e riduzione del locale soggiorno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	137	19		C6	4	11	Totale 13 mq	36,36 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	137				ente Urbano		00.10.30 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, il box edificato sul posto auto non risulta autorizzato.

Vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato ipotecario speciale n.ro VC 10679 anno 2025, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato ipotecario speciale n.ro VC 10679 anno 2025, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

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

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1**

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 22177 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria risulta registrato e in essere il seguente contratto di locazione stipulato dalla società registrata presso l'Ufficio di Vercelli in data 11.11.2021 al numero 3819 serie 3T (relativo l'immobile censito in catasto al Foglio 33 particella 137 sub.9).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 22177 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione per il box oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1**

Il fabbricato condominiale, sebbene risalente al 1953, si presenta in uno stato d'uso normale. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia mantiene le finiture originali dell'epoca di costruzione, ad eccezione dei serramenti, alcuni dei quali sono stati sostituiti con infissi in alluminio.

Come documentato nelle fotografie allegate, l'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo. L'impianto termico è centralizzato con termovalvole, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia istantanea ubicata nel locale cucina. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, realizzato sotto traccia, considerata la vetustà dello stesso, si consiglia il suo rifacimento e messa a norma.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

Come documentato nelle fotografie allegate, l'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

I beni oggetto di pignoramento immobiliare sono inseriti in un contesto condominiale realizzato nel 1955 dall'Istituto Autonomo Case Popolari, e prevedeva la costruzione di un complesso di fabbricati ubicati in Via Udine e Largo Istria.

Lo stabile presenta strutture verticali in cemento armato, basate su un reticolato di travi e pilastri, con tamponamenti in muratura a cassa vuota. Non è presente un impianto ascensore.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, mentre la copertura, di tipo inclinato, è dotata di pluviali in materiale plastico.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono tutti in gres porcellanato con piastrelle di forma quadrata e battiscopa dello stesso materiale. I solai di tipo piano sono in laterocemento e sviluppano un'altezza utile interna di circa 2,95 metri.

Gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro semplice e in parte in alluminio con vetro camera, tutti protetti da avvolgibili in PVC. La porta di accesso è blindata e pannellata in laminato.

Gli infissi interni sono in legno ad anta battente, con inserto in vetro smerigliato ad eccezione di quello della cucina che è a soffietto.

È presente un unico servizio igienico, dotato di lavabo, WC, bidet e doccia con box in plexiglass.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, con frutti e placchette in plastica.

L'impianto di riscaldamento, di tipo centralizzato, utilizza radiatori già dotati di contabilizzatore di calore e termovalvole come terminali di emissione del calore. Inoltre, nella cucina è stato installato un boiler alimentato a metano, destinato esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti e, al momento del sopralluogo, le utenze risultavano attive.

Si consiglia una revisione generale di tutti gli impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

Trattasi di box formato da struttura prefabbricata composta da pannelli in lamiera sorretti da profili metallici.

La porta di accesso è di tipo basculante anch'essa in lamiera.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

Non sono presenti impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/11/2021
- Scadenza contratto: 31/10/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 390,00

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1998 al 08/02/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo MINIERI	09/11/1998	25483	5768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	10/11/1998	8054	6109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di Trasferimento immobili			
Dal 08/02/2021	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	08/02/2021	19	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	06/04/2021	2955	2361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1998 al 08/02/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo MINIERI	09/11/1998	25483	5768
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	10/11/1998	8054	6109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2021	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	08/02/2021	19	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	06/04/2021	2955	2361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 13/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 21/02/2025
Reg. gen. 1471 - Reg. part. 1186
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Sezione D - Ulteriori informazioni **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione è a carico dell'aggiudicatario, salvo diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione (G.E.), e consiste nella cancellazione integrale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento.

Per ciascuna formalità da cancellare, sono previsti i seguenti costi, attualmente in vigore:

Cancellazione dell'ipoteca: € 35,00 (tassa ipotecaria fissa)

Cancellazione della trascrizione del pignoramento: € 294,00, così suddivisi:

€ 200,00 (imposta ipotecaria)

€ 59,00 (imposta di bollo)

€ 35,00 (tassa ipotecaria fissa)

Tali importi dovranno essere corrisposti al momento dell'annotazione della cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 13/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 21/02/2025

Reg. gen. 1471 - Reg. part. 1186

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione è a carico dell'aggiudicatario, salvo diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione (G.E.), e consiste nella cancellazione integrale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento.

Per ciascuna formalità da cancellare, sono previsti i seguenti costi, attualmente in vigore:

Cancellazione dell'ipoteca: € 35,00 (tassa ipotecaria fissa)

Cancellazione della trascrizione del pignoramento: € 294,00, così suddivisi:

€ 200,00 (imposta ipotecaria)

€ 59,00 (imposta di bollo)

€ 35,00 (tassa ipotecaria fissa)

Tali importi dovranno essere corrisposti al momento dell'annotazione della cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati individuati a mezzo di elaborato grafico Tav.n.8.6 del P.R.G. del Comune di Vercelli.

Nello specifico il Piano inquadra lo stabile in zona "La città consolidata: le case - Le case su strada e le palazzine" cui si rimanda all'art.18 delle N.T.A. che prevedono quanto segue:

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

- Uf 1 mq/mq
- H 17,60 m
- Rc 0,50 (50% sf)
- Np 5
- Ip 0,3 (30% sf)
- Indice di densità arboreo 5
- Indice di densità arbustivo 10
- D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m
- Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

Per quanto concerne la sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità l'immobile è stato identificato come Sottoclasse IIIb4:aree comprese entro la fascia di rispetto di 10 m (R.D. 523/1904) afferente alla rete idrica minore Aree nelle quali non sono consentiti interventi edilizi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati individuati a mezzo di elaborato grafico Tav.n.8.6 del P.R.G. del Comune di Vercelli.

Nello specifico il Piano inquadra lo stabile in zona "La città consolidata: le case - Le case su strada e le palazzine" cui si rimanda all'art.18 delle N.T.A. che prevedono quanto segue:

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

- Uf 1 mq/mq
- H 17,60 m
- Rc 0,50 (50% sf)
- Np 5
- Ip 0,3 (30% sf)
- Indice di densità arboreo 5
- Indice di densità arbustivo 10
- D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m
- Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

Per quanto concerne la sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità l'immobile è stato identificato come Sottoclasse IIIb4:aree comprese entro la fascia di rispetto di 10 m (R.D. 523/1904) afferente alla rete idrica minore Aree nelle quali non sono consentiti interventi edilizi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

L'immobile non 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.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, è emerso che il fabbricato in oggetto risulta autorizzato con il seguente titolo abilitativo:

1) Licenza di Costruzione n. 5962 del 28/01/1954, rilasciata per l'intero complesso di fabbricati da edificare da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari.

Dall'analisi del progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico comunale, sono emerse lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa, nonché la presenza di un serramento scorrevole sul terrazzo, che ha di fatto trasformato tale area in una veranda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla luce di quanto sopra, per la regolarizzazione delle difformità distribuzione interne, si rende necessario procedere con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria completa di tutti gli allegati, nonché l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica DOCFA.

Relativamente al serramento scorrevole sul terrazzo, considerata la complessità della relativa sanatoria, il C.T.U. consiglia la rimozione dell'infisso, con un costo stimato di circa € 500,00.

Stima dei costi per la regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della C.I.L.A. in sanatoria comprensiva degli allegati: € 1.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e IVA 22%);
 - Diritti comunali, bolli, sanzione amministrativa e oneri vari: € 1.050,00;
 - Redazione della pratica DOCFA per aggiornamento catastale: € 500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e IVA 22%);
 - Diritti catastali e visure: € 150,00.
- Totale complessivo stimato (IVA inclusa): circa € 3.200,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, non risultano reperite Concessioni Edilizie relative all'edificazione dell'autorimessa in oggetto.

Il C.T.U. precisa che:

Con atto autenticato nelle firme dal notaio Roncarolo in data 27.02.1995 repertorio 53.743, in data 03.03.1995 repertorio n.53.859, in data 07.03.1995 repertorio n.53.890 e autenticato dal notaio Massimo Cortese in data 15.03.1995 repertorio n.46.594 (registrato a Borgosesia il 03.04.1995 al n.110 e trascritto a Vercelli il

14.04.1995 al n.2168 di formalità) col quale il cortile di pertinenza del fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in contratto (Foglio 33 mappale 108 di are 10.30) è stato diviso tra i vari condomini dello stesso ed in conseguenza del quale è stato assegnato il posto auto oggetto di perizia di mq. 12.50 (vedasi atto di provenienza).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Alla luce di quanto sopra, e in considerazione dell'assenza di titolo abilitativo edilizio, per la regolarizzazione dell'autorimessa risulta necessario procedere con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria corredato da tutti gli allegati tecnici e documenti previsti.

Stima dei costi per la sanatoria:

- Redazione e presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria, comprensivo di allegati tecnici: € 1.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e IVA 22%);
- Diritti comunali, bolli, sanzione amministrativa e oneri accessori: € 1.400,00;

Totale complessivo stimato (IVA inclusa):circa € 2.700,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 10.784,40

Il bene pignorato è in regime condominiale.

L'amministratore geom. Antonio BARBERO del Condominio denominato "Condominio INA B2" ha prodotto al

C.T.U. i seguenti conteggi delle spese condominiali sia per l'appartamento che box:

- | | |
|---|-------------|
| - Bilancio consuntivo 2024-2025 in capo alla Società | € 7.112,60; |
| - Bilancio preventivo 2025-2026 in capo alla Società | € 549,99; |
| - Bilancio consuntivo 2024-2025 in capo al conduttore | € 1.382,56; |
| - Bilancio preventivo 2025-2026 in capo al conduttore | € 1.739,25. |

I millesimi delle unità immobiliari appartamento e box sono complessivamente di 111,1111.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base di molteplici variabili, tra cui l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e le peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, eventuali vincoli e servitù passivi o attivi, i dati metrici e la situazione del mercato, con particolare attenzione alla domanda e all'offerta.

Tutti questi elementi, in combinazione con l'esame di documentazioni ufficiali e a seguito di un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, hanno consentito di indicare sia il valore per metro quadro sia il valore complessivo dell'immobile. Sono stati inoltre considerati eventuali adeguamenti e correzioni alla stima stessa.

Questo processo ha portato ad individuare 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 Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1
Appartamento al piano quarto senza ascensore con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Ina B2", di cinque piani fuori terra ed uno entro terra con accesso principale da **** Omissis ****. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti ambienti: ingresso-soggiorno con terrazzo, cucina, bagno, n.3 camere e locale cantina. Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi. L'accesso al casello autostradale "Vercelli Ovest" dista a 6 Km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 137, Sub. 9, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 137, Qualità ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.142,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T
Garage al piano terreno in struttura prefabbricata nel cortile condominiale con accesso principale da **** Omissis ****. Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi. L'accesso al casello autostradale "Vercelli Ovest" dista a 6 Km.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 137, Qualità ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 137, Sub. 19, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1	87,14 mq	300,00 €/mq	€ 26.142,00	100,00%	€ 26.142,00
Bene N° 2 - Garage Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T	12,50 mq	400,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 31.142,00

Valore di stima: € 31.142,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche e comunali per regolarizzazione urbanistica e catastale abitazione	3200,00	€
Lavori di rimozione e smaltimento serramento scorrevole terrazzo	500,00	€
Spese tecniche e comunali per regolarizzazione urbanistica del box	2700,00	€

Valore finale di stima: € 24.742,00

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 12/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia - Licenza di costruzione n.5962 del 18.01.1954
- ✓ Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Google maps - estratto google earth
- ✓ Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ Altri allegati - Tavole stato di fatto e comparazione
- ✓ Altri allegati - aggiornamento ipotecario
- ✓ Altri allegati - perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - ricevute invio alle parti
- ✓ Altri allegati - verifica contratti e contratto di locazione

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1

Appartamento al piano quarto senza ascensore con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Ina B2", di cinque piani fuori terra ed uno entro terra con accesso principale da **** Omissis ****. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti ambienti: ingresso-soggiorno con terrazzo, cucina, bagno, n.3 camere e locale cantina. Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi. L'accesso al casello autostradale "Vercelli Ovest" dista a 6 Km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 137, Sub. 9, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 137, Qualità ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati individuati a mezzo di elaborato grafico Tav.n.8.6 del P.R.G. del Comune di Vercelli. Nello specifico il Piano inquadra lo stabile in zona "La città consolidata: le case - Le case su strada e le palazzine" cui si rimanda all'art.18 delle N.T.A. che prevedono quanto segue: Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri - Uf 1 mq/mq - H 17,60 m - Rc 0,50 (50% sf) - Np 5 - Ip 0,3 (30% sf) - Indice di densità arboreo 5 - Indice di densità arbustivo 10 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000. Per quanto concerne la sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità l'immobile è stato identificato come Sottoclasse IIb4:aree comprese entro la fascia di rispetto di 10 m (R.D. 523/1904) afferente alla rete idrica minore Aree nelle quali non sono consentiti interventi edilizi.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T

Garage al piano terreno in struttura prefabbricata nel cortile condominiale con accesso principale da **** Omissis ****. Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi. L'accesso al casello autostradale "Vercelli Ovest" dista a 6 Km.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 137, Qualità ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 137, Sub. 19, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati individuati a mezzo di elaborato grafico Tav.n.8.6 del P.R.G. del Comune di Vercelli. Nello specifico il Piano inquadra lo stabile in zona "La città consolidata: le case - Le case su strada e le palazzine" cui si rimanda all'art.18 delle N.T.A. che prevedono quanto segue: Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri - Uf 1 mq/mq - H 17,60 m - Rc 0,50 (50% sf) - Np 5 - Ip 0,3 (30% sf) - Indice di densità arboreo 5 - Indice di densità arbustivo 10 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m

per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000. Per quanto concerne la sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità l'immobile è stato identificato come Sottoclasse IIIb4:aree comprese entro la fascia di rispetto di 10 m (R.D. 523/1904) afferente alla rete idrica minore Aree nelle quali non sono consentiti interventi edilizi.

Prezzo base d'asta: € 24.742,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.742,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano 4-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 137, Sub. 9, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 137, Qualità ente Urbano	Superficie	87,14 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale, sebbene risalente al 1953, si presenta in uno stato d'uso normale. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia mantiene le finiture originali dell'epoca di costruzione, ad eccezione dei serramenti, alcuni dei quali sono stati sostituiti con infissi in alluminio. Come documentato nelle fotografie allegate, l'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo. L'impianto termico è centralizzato con termovalvole, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia istantanea ubicata nel locale cucina. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, realizzato sotto traccia, considerata la vetustà dello stesso, si consiglia il suo rifacimento e messa a norma.		
Descrizione:	Appartamento al piano quarto senza ascensore con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Ina B2", di cinque piani fuori terra ed uno entro terra con accesso principale da **** Omissis ****. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti ambienti: ingresso-soggiorno con terrazzo, cucina, bagno, n.3 camere e locale cantina. Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi. L'accesso al casello autostradale "Vercelli Ovest" dista a 6 Km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Siracusa n.33, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 137, Qualità ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 137, Sub. 19, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	Come documentato nelle fotografie allegate, l'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo.		
Descrizione:	Garage al piano terreno in struttura prefabbricata nel cortile condominiale con accesso principale da **** Omissis ****. Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi. L'accesso al casello		

	autostradale "Vercelli Ovest" dista a 6 Km.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo	





























FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO 4-S1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 21/02/2025

Reg. gen. 1471 - Reg. part. 1186

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SIRACUSA N.33, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 21/02/2025

Reg. gen. 1471 - Reg. part. 1186

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni **** Omissis ****