

## TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.668,79</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 26/05/2025, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, Tel. 014274249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa 30, piano S1-3

FG.33 MAPP.154 SUB.10

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo con annessa cantina posta al piano interrato a cui è stato attribuito il numero "10", facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "SIRACUSA", senza ascensore, sita in Vercelli in Via Siracusa n. 30.

Il compendio immobiliare è edificato su quattro piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 13 appartamenti e da n. 13 cantine. L'area cortilizia pertinenziale alla palazzina risulta parzialmente cintata, con cancello di ingresso pedonale e carraio dalla Via Siracusa. Sia l'appartamento pignorato che la sua cantina hanno accesso dal vano scala condominiale.

La palazzina è situata in zona limitrofa al centro abitato del Comune di Vercelli che si estende su 79,71 km<sup>2</sup> e conta 45.978 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat).

La zona sismica per il territorio di Vercelli 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 2.751 gradi giorno.

Il comune di Vercelli dista circa Km.23 da Casale Monferrato circa Km. 57 da Alessandria, circa Km.42 da Biella e circa Km.42 da Torino. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ospedale, scuole, ecc.,.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/06/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Stefano Carecchio

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 lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa 30, piano S1-3

## 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 il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

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 degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si uniscono in allegato i certificati di stato di famiglia/residenza e di matrimonio.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Inoltre il C.D.U. non è necessario per il cortile pertinenziale dell'edificio in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5.000.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato reperito dallo scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Bergamo datato 04.06.2025, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato civile SPOSATA con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 29.12.1973 a Bergamo (BG) con Atto n.989 P.2 S.A anno 1973 Bergamo.

## CONFINI

---

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 154 del Fg.33 di Vercelli sono: a nord in ragione dei mappali 127-126, a est in ragione dei mappali 358-159-682 del fg. 87 di Vercelli, a ovest in ragione del mappale 153, a sud in ragione della Via Siracusa.

I confini dell'appartamento identificato al C.F. al sub.10 al piano terzo della particella 154 del Fg.33 di Vercelli sono: a nord ed a ovest in ragione del cortile pertinenziale, a est in ragione del vano scala condominiale e a sud in ragione dell'unità immobiliare identificata al sub.11.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
CANTINA	5,90 mq	7,30 mq	0,20	1,46 mq	2,20 m	S1
ABITAZIONE	51,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	3,00 m	3
VERANDA	5,00 mq	5,00 mq	0,95	4,75 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				65,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE SIA DALLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE DAI TITOLI EDILIZI E SIA DA UN RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

Si precisa che il solo appartamento posto al piano terzo è un bene non divisibile in natura. Tuttavia è possibile separare dall'unità abitativa, l'attuale cantina pertinenziale posta al piano interrato in quanto, avente accesso autonomo da vano scala comune, è possibile considerarlo come unità immobiliare a se stante (Magazzino/Locale di deposito), in ottemperanza alla circolare 2/E del 01.02.2016 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Catasto-Cartografia e Pubblicità Immobiliare.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.  
Fg.33 MAPPALE 154 (Ente urbano di mq.1.090).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 09.06.1975, da ente urbano, di mq. 3.250.

Successivamente, con FRAZIONAMENTO del 18/03/1983 in atti dal 16/01/1989 (n.17716.1/1988) e con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/05/2005 Pratica n. VC0033547 in atti dal 19/05/2005 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 933.1/2005) viene costituita la particella 154 come Ente urbano di mq. 1.090, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli-Ufficio Territorio.

### CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg. 33 MAPPALE 154 sub. 10, Categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 67 mq, Rendita €.438,99.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987 come unità immobiliare identificata al Fg. 33 MAPPALE 154 sub. 10, Categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita L.1840.

Successivamente:

- a) con VARIAZIONE del 03/11/1989 in atti dal 22/07/1997 CHIUSURA BALCONE (n. 4556.1/1989);
- b) con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- c) con VARIAZIONE del 31/01/2013 Pratica n. VC0006667 in atti dal 31/01/2013 MIGLIORE RAPPRESENTAZ. PLANIMETRICA (n. 780.1/2013);
- d) con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2014 Pratica n. VC0014087 in atti dal 31/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8755.1/2014);
- e) con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, viene variata la particella 154 sub.10 del foglio 33 con l'attuale cat. A/3, classe 2, vani 5, sup. cat. 67 mq, rendita €438,99 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94), il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	154	10		A3	2	5 vani	67 mq	438,99 €	3-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	154				ENTE URBANO		10 90 mq			

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è risultato scaduto in data 31/12/2024. L'immobile 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;



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 28.05.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco subalterni e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 10.06.2025, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

## PATTI

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione ad uso Abitativo.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento pignorato si trova in totale stato di abbandono, disabitato da circa 20 anni, ed in cattivo stato di manutenzione e conservazione. I locali visionati presentano pochi fenomeni di umidità con parziali sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali, causati principalmente dal salnitro, ovvero sale di potassio, e di alcune muffe da condensa formatesi prevalentemente in corrispondenza dei serramenti.

L'appartamento è così composto: al piano terzo da ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, camera da letto, bagno e veranda e un vano cantina di pertinenza posto al piano interrato.

L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione, così come l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento. Non è stato possibile verificarne il normale funzionamento di tale impianto per mancanza di elettricità. E' risultato comunque con un numero di punti luce adeguati e dotato di impianto citofonico. L'impianto di climatizzazione invernale è risultato centralizzato con caldaia a condensazione a gas metano posta in locale apposito con accesso esterno, avente radiatori in ferro, mentre l'ACS viene generata tramite boiler elettrico ad accumulo situato nel servizio igienico dell'appartamento stesso. Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici.

L'appartamento si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in marmette di graniglia (soggiorno e camera) e in ceramica per i locali cucina e bagno e suoi rivestimenti, serramenti in legno vetro singolo con tapparelle in PVC per camera e bagno ed in legno per il soggiorno, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro e portoncino d'ingresso in legno.

L'intero edificio, da sempre adibito ad uso residenziale, nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con facciate intonacate e tinteggiate, le quali non manifestano evidenti fessurazioni e/o vizi. Il tetto si presenta a più falde inclinate, apparentemente privo di perdite e/o infiltrazioni. Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in discreto stato e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. L'unità immobiliare in oggetto presenta le caratteristiche tipiche delle costruzioni dell'epoca, realizzate secondo i criteri dell'edilizia residenziale popolare.

## PARTI COMUNI

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli (vano scala e cortile condominiale).

Non è stato possibile reperire, in quanto mancante, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni dove si

possono evincere i beni comuni non censibili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: in cemento-armato;

Esposizione: su due lati verso cortile condominiale, un lato in aderenza ad altra unità ed un lato in aderenza a vano scala condominiale;

Altezza interna utile: cm. 300;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in c.a. con tamponatura in muratura intonacata a cassa vuota di spess. cm. 30/35 circa; i divisori interni risultano con tramezze in laterizio di spess. cm.10 e tutte a piombo, intonacate e tinteggiate;

Solai: in laterocemento intonacati;

Copertura: Tetto a falde;

Pavimentazione interna: in parte in ceramica e in parte in marmette di graniglia;

Rivestimenti: in piastrelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: finestre e portafinestra a due ante in legno vetro singolo, portoncino d'ingresso in legno e tapparelle esterne in parte in pvc ed in parte in legno, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro;

Scale: vano scala condominiale in c.a. con pedate ed alzate in marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione, così come l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento. Non è stato possibile verificarne il normale funzionamento di tale impianto per mancanza di elettricità. E' risultato comunque con un numero di punti luce adeguati e dotato di impianto citofonico. L'impianto di climatizzazione invernale è risultato centralizzato con caldaia a condensazione a gas metano posta in locale apposito con accesso esterno, avente radiatori in ferro, mentre l'ACS viene generata tramite boiler elettrico ad accumulo situato nel servizio igienico dell'appartamento stesso. Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici. Risulta allacciato all'acquedotto comunale e lo smaltimento delle acque nere risulta allacciato alle fognature comunali;

Cortile: L'intera palazzina risulta con cortile condominiale;

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. 220.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone ed in totale stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1997 al 16/10/2000	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LORENZO MONTENERO DI MEDE (PV)	31/01/1997	35996	4149
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	04/02/1997	1094	939
		Registrazione			
Dal 16/10/2000 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MEDE	13/02/1997	80	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LORENZO MONTENERO DI MEDE (PV)	16/10/2000	45442	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	24/10/2000	8018	5968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MEDE	25/10/2000	618	

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 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a VERCELLI il 22/07/2020

Reg. gen. 4440 - Reg. part. 467

Quota: 1/1

Importo: € 143.316,79

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.544,53

Rogante: NOTAIO LORENZO MONTENERO DI MEDE

Note: Si precisa che l'ipoteca rinnovata deriva da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo Not. Lorenzo Montenero di Mede del 16/10/2000 rep.45443 iscritta a Vercelli il 24/10/2000 ai nn.8019/1207;

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 29/05/2012

Reg. gen. 3714 - Reg. part. 2946

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI BERGAMO**

Trascritto a VERCELLI il 31/03/2025

Reg. gen. 2813 - Reg. part. 2326

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova nel P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Vercelli in "Zona residenziale" regolata dagli art. 6.1 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

##### Art. 6.1 Destinazione residenziale

Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi.

##### Art. 18 Le case su strada e le palazzine

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.

## 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 Vercelli inerenti all'appartamento pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Concessione Edilizia n.5962 prot. n. 1015 del 07.12.1953 per la costruzione di un complesso di fabbricati INA-CASA per lavoratori in regione Belvedere - Via Udine - Via Gorizia - Via Siracusa e Largo Istria;
2. Domanda di Condono Edilizio presentata in data 26.03.1986 al prot. n. 1174 L.47/85 completato con Permesso di Costruire in sanatoria datato 23.01.2013 per le opere eseguite abusivamente di costruzione di veranda con telaio in alluminio anodizzato e vetri annesso all'unità immobiliare, e che successivamente non sono state eseguite opere necessitanti di ulteriori provvedimenti autorizzativi.
3. Agibilità alla Concessione Edilizia n. 5962/1953 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli in data 25.05.1957 al prot. 3001;

Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

## **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.

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'immobile ad uso abitativo, non sono presenti nei documenti urbanistici reperiti presso il SUE di Vercelli.

Dal confronto tra le tavole di progetto allegate alla Concessione Edilizia n.5962 prot. n. 1015 del 07.12.1953 e alla Domanda di Condono Edilizio presentata in data 26.03.1986 al prot. n. 1174 L.47/85 completato con Permesso di Costruire in sanatoria datato 23.01.2013 e lo stato dei luoghi, non si riscontrano difformità edilizie.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.872,33

Il condominio "SIRACURA" di Via Siracusa n. 30 è amministrato dal Geom. Marco Ferrris con studio in Vercelli, tel.339.1297336, e-mail: marco.ferraris.amministrazioni@outlook.it.

Al Consuntivo 24/25 risulta un saldo passivo a carico dell'immobile pignorato di €17.388,25 derivante anche dalle gestioni precedenti.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni pertinenziali, degli accessori, dei beni comuni ed ubicazione, il CTU predispone un unico lotto di vendita i cui dati

catastali sono:

LOTTO UNICO:

Comune di Vercelli, Via Siracusa n.30

C.F.-Fg.33, particella 154, sub.10, cat.A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup.cat. 67 mq., rendita €438,99, piano 3-S1.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa 30, piano S1-3  
FG.33 MAPP.154 SUB.10 Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo con annessa cantina posta al piano interrato a cui è stato attribuito il numero "10", facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "SIRACUSA", senza ascensore, sita in Vercelli in Via Siracusa n. 30. Il compendio immobiliare è edificato su quattro piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 13 appartamenti e da n. 13 cantine. L'area cortilizia pertinenziale alla palazzina risulta parzialmente cintata, con cancello di ingresso pedonale e carraio dalla Via Siracusa. Sia l'appartamento pignorato che la sua cantina hanno accesso dal vano scala condominiale. La palazzina è situata in zona limitrofa al centro abitato del Comune di Vercelli che si estende su 79,71 km<sup>2</sup> e conta 45.978 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Vercelli 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 2.751 gradi giorno. Il comune di Vercelli dista circa Km.23 da Casale Monferrato circa Km. 57 da Alessandria, circa Km.42 da Biella e circa Km.42 da Torino. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ospedale, scuole, ecc., .  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 154, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 33,

Part. 154, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 27.388,20

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", dal Listino n. 27, rilevazione Dicembre 2024 della Camera di Commercio Monterosa Laghi Altopiemonte 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 Vercelli (VC) - Via Siracusa 30, piano S1-3	65,21 mq	420,00 €/mq	€ 27.388,20	100,00%	€ 27.388,20
Valore di stima:					€ 27.388,20

Valore di stima: € 27.388,20

#### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione Attestato di Prestazione Energetica	350,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NULLA DA SEGNALARE

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 16/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Zatti Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco immobili (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia (Aggiornamento al 03/07/2025)
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 03/07/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 10/06/2025)
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 03/07/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verballi di accesso immobile
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificati stato di famiglia/residenza esecutato
- ✓ N° 14 Altri allegati - Rendicontazione spese condominiali





**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Siracusa 30, piano S1-3  
FG.33 MAPP.154 SUB.10 Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo con annessa cantina posta al piano interrato a cui è stato attribuito il numero "10", facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "SIRACUSA", senza ascensore, sita in Vercelli in Via Siracusa n. 30. Il compendio immobiliare è edificato su quattro piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 13 appartamenti e da n. 13 cantine. L'area cortilizia pertinenziale alla palazzina risulta parzialmente cintata, con cancello di ingresso pedonale e carraio dalla Via Siracusa. Sia l'appartamento pignorato che la sua cantina hanno accesso dal vano scala condominiale. La palazzina è situata in zona limitrofa al centro abitato del Comune di Vercelli che si estende su 79,71 km<sup>2</sup> e conta 45.978 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Vercelli 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 2.751 gradi giorno. Il comune di Vercelli dista circa Km.23 da Casale Monferrato circa Km. 57 da Alessandria, circa Km.42 da Biella e circa Km.42 da Torino. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ospedale, scuole, ecc., .  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 154, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 154, Sub. 10, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Vercelli in "Zona residenziale" regolata dagli art. 6.1 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione. Art. 6.1 Destinazione residenziale Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi. Art. 18 Le case su strada e le palazzine 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.

**Prezzo base d'asta: € 25.668,79**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.668,79

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Siracusa 30, piano S1-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 154, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 154, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	65,21 mq
Stato conservativo:	<p>L'appartamento pignorato si trova in totale stato di abbandono, disabitato da circa 20 anni, ed in cattivo stato di manutenzione e conservazione. I locali visionati presentano pochi fenomeni di umidità con parziali sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali, causati principalmente dal salnitro, ovvero sale di potassio, e di alcune muffe da condensa formatesi prevalentemente in corrispondenza dei serramenti. L'appartamento è così composto: al piano terzo da ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, camera da letto, bagno e veranda e un vano cantina di pertinenza posto al piano interrato. L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione, così come l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento. Non è stato possibile verificarne il normale funzionamento di tale impianto per mancanza di elettricità. E' risultato comunque con un numero di punti luce adeguati e dotato di impianto citofonico. L'impianto di climatizzazione invernale è risultato centralizzato con caldaia a condensazione a gas metano posta in locale apposito con accesso esterno, avente radiatori in ferro, mentre l'ACS viene generata tramite boiler elettrico ad accumulo situato nel servizio igienico dell'appartamento stesso. Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici. L'appartamento si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in marmette di graniglia (soggiorno e camera) e in ceramica per i locali cucina e bagno e suoi rivestimenti, serramenti in legno vetro singolo con tapparelle in PVC per camera e bagno ed in legno per il soggiorno, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro e portoncino d'ingresso in legno. L'intero edificio, da sempre adibito ad uso residenziale, nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con facciate intonacate e tinteggiate, le quali non manifestano evidenti fessurazioni e/o vizi. Il tetto si presenta a più falde inclinate, apparentemente privo di perdite e/o infiltrazioni. Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in discreto stato e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. L'unità immobiliare in oggetto presenta le caratteristiche tipiche delle costruzioni dell'epoca, realizzate secondo i criteri dell'edilizia residenziale popolare.</p>		
Descrizione:	<p>FG.33 MAPP.154 SUB.10 Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo con annessa cantina posta al piano interrato a cui è stato attribuito il numero "10", facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "SIRACUSA", senza ascensore, sita in Vercelli in Via Siracusa n. 30. Il compendio immobiliare è edificato su quattro piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 13 appartamenti e da n. 13 cantine. L'area cortilizia pertinenziale alla palazzina risulta parzialmente cintata, con cancello di ingresso pedonale e carraio dalla Via Siracusa. Sia l'appartamento pignorato che la sua cantina hanno accesso dal vano scala condominiale. La palazzina è situata in zona limitrofa al centro abitato del Comune di Vercelli che si estende su 79,71 km<sup>2</sup> e conta 45.978 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Vercelli 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 2.751 gradi giorno. Il comune di Vercelli dista circa Km.23 da Casale Monferrato circa Km. 57 da Alessandria, circa Km.42 da Biella e circa Km.42 da Torino. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ospedale, scuole, ecc.,.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VERCELLI il 22/07/2020  
Reg. gen. 4440 - Reg. part. 467  
Quota: 1/1  
Importo: € 143.316,79  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 95.544,53  
Rogante: NOTAIO LORENZO MONTENERO DI MEDE  
Note: Si precisa che l'ipoteca rinnovata deriva da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo Not. Lorenzo Montenero di Mede del 16/10/2000 rep.45443 iscritta a Vercelli il 24/10/2000 ai nn.8019/1207;

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 29/05/2012  
Reg. gen. 3714 - Reg. part. 2946  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI BERGAMO**  
Trascritto a VERCELLI il 31/03/2025  
Reg. gen. 2813 - Reg. part. 2326  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura