

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciocca Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2.....	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	12
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.680,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S.....	22



In data 27/01/2026, il sottoscritto Ing. Ciocca Giovanni, con studio in Via Vittorio Veneto, 6 - 13100 - Vercelli (VC), email giovanni.ciocca@tiscali.it, PEC giovanni.ciocca2@ingpec.eu, Tel. 0161 249308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2**

Appartamento posto al 2° piano con ascensore composto da ingresso ampio soggiorno con angolo cottura, 3 camere, bagno e piccolo ripostiglio, ampio balcone. A corredo piccola cantina al piano S

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

Garage posto al piano 1S con accesso da Via Circonvallazione

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 Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

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.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nell'ampio soggiorno, lungo la parete confinante con il bagno è stato ricavato un angolo cottura; è stata di conseguenza trasformata la cucina indicata nella planimetria catastale in una 3° camera.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,30 m	1S
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2003 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 555, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq Rendita € 25,00

		Piano S1
Dal 10/12/2003 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 555, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 6 Rendita € 542,28 Piano 2
Dal 26/06/2009 al 18/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 6 Rendita € 542,28 Piano 2
Dal 26/06/2009 al 18/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq Rendita € 25,00 Piano S1
Dal 18/04/2015 al 23/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 5,5 Rendita € 542,28 Piano 2
Dal 18/04/2015 al 23/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 25,00 Piano S1
Dal 23/07/2018 al 23/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 25,00 Piano S1
Dal 23/07/2018 al 23/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 5,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 542,28 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2003 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 555, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq Rendita € 25,00

		Piano S1
Dal 10/12/2003 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 555, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 6 Rendita € 542,28 Piano 2
Dal 26/06/2009 al 18/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 6 Rendita € 542,28 Piano 2
Dal 26/06/2009 al 18/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq Rendita € 25,00 Piano S1
Dal 18/04/2015 al 23/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 5,5 Rendita € 542,28 Piano 2
Dal 18/04/2015 al 23/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 25,00 Piano S1
Dal 23/07/2018 al 23/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 25,00 Piano S1
Dal 23/07/2018 al 23/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 5,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 542,28 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	903	14		A2	2	5,5 vani	116 mq	497 €	2	

Corrispondenza catastale



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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	903	18		C6	2	11 mq	12 mq	25 €	S	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

Discreto ma necessaria ordinaria manutenzione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

Discreto ma necessaria ordinaria manutenzione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

Fondazioni in C.A.
Esposizione N/E - S/E
H interna m 2,90



Strutture verticali in C.A.
Solai in latero cemento
Pareti esterne e interne in muratura, intonaco civile e tinteggiatura
Pavimenti interni come da foto 919, 920, 922, 923, 924, 930
Infissi: ante al battente in legno con porte tamburate
Impianto elettrico e idrico sottotraccia, ma senza certificazione
Cantina al piano interrato h 220 foto 938, 939

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

H interna m 2,30
Strutture verticali in C.A.
Solai in latero cemento
Pareti esterne e interne in muratura, intonaco civile e tinteggiatura
Pavimenti interni battuto di cemento come da foto 934
Infissi: ante al battente in metallo Foto 935
Impianto elettrico esterno senza certificazione
Rampa di discesa parzialmente degradata Foto 936

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

Occupato saltuariamente dai familiari e stabilmente da alcuni gatti. La intera famiglia risulta residente altrove come da certificazione anagrafica depositata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

Occupato da esecutato e familiari

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2003 al 16/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Vercellotti Luigi	10/12/2003	72541	15375
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	16/12/2003	11255	7734
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2009 al 18/04/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dragone Andrea	26/06/2009	1363	1068
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	30/06/2009	5346	3836
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2015 al 23/07/2018	**** Omissis ****	atto amministrativo di certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERCELLI	05/03/2018	12283	88888
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	30/03/2018	2749	2181
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2018 al 23/07/2018	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dragone Andrea	23/07/2018	14853	11457



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/07/2018	6277	4918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/07/2018 al 20/04/2026	**** Omissis ****	Notaio Dragone Andrea	23/07/2018	14853	11457
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/07/2018	6278	4919
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2003 al 16/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vercellotti Luigi	10/12/2003	72541	15375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	16/12/2003	11255	7734

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2009 al 18/04/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dragone Andrea	26/06/2009	1363	1068
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	30/06/2009	5346	3836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2015 al 23/07/2018	**** Omissis ****	atto amministrativo di certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERCELLI	05/03/2018	12283	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	30/03/2018	2749	2181
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2018 al 23/07/2018	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dragone Andrea	23/07/2018	14853	11457
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/07/2018	6277	4918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 23/07/2018 al 20/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dragone Andrea	23/07/2018	14853	11457
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/07/2018	6278	4919
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 01/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 09/07/2019
Reg. gen. 5430 - Reg. part. 593
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.064,21
Rogante: Tribunale Vercelli
Data: 08/02/2019
N° repertorio: 76

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 01/10/2025
Reg. gen. 8155 - Reg. part. 6546
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 01/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 09/07/2019
Reg. gen. 5430 - Reg. part. 593
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.064,21
Rogante: Tribunale Vercelli
Data: 08/02/2019
N° repertorio: 76

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 01/10/2025
Reg. gen. 8155 - Reg. part. 6546
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

L'immobile 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 risulta agibile.

Licenza di costruzione n.15/71 del 30/07/1971
CILA 34/2018 del 11/08/2018



- 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 idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

L'immobile 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 risulta agibile.

Licenza di costruzione n.15/71 del 30/07/1971

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.100,06



Dalla documentazione fornitami dall'Amministratore del Condominio risulta uno scaduto a carico dell'esecutato di € 2198,04 per spese condominiali e lavori deliberati e di € 2.902,02 per quota riscaldamento

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

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

Gli oneri condominiali sono compresi in quanto esposto per l'immobile n.1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2
Appartamento posto al 2° piano con ascensore composto da ingresso ampio soggiorno con angolo cottura, 3 camere, bagno e piccolo ripostiglio, ampio balcone. A corredo piccola cantina al piano S
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 903, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.600,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S
Garage posto al piano 1S con accesso da Via Circonvallazione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 903, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2	116,00 mq	600,00 €/mq	€ 69.600,00	100,00%	€ 69.600,00
Bene N° 2 - Garage Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S	12,00 mq	400,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
				Valore di stima:	€ 74.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza di garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 70.680,00

Basato sulla media delle transazioni calcolata dalla Agenzia delle Entrate tenendo anche conto della scarsa appetibilità degli immobili situati in piccoli centri abitati

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

Vercelli, li 08/05/2026

ASTE GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciocca Giovanni

- ✓ N° 2 Altri allegati - Modulo controllo documentazione (Aggiornamento al 08/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato residenza esecutato (Aggiornamento al 12/03/2026)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria appartamento e planimetria garage (Aggiornamento al 08/05/2026)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - licenza di costruzione (Aggiornamento al 08/05/2026)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato agibilità (Aggiornamento al 08/05/2026)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - CILA 34/2018 (Aggiornamento al 08/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Assemblea Condominiale (Aggiornamento al 08/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per date successive certificazione notarile (Aggiornamento al 06/05/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Doc. fotografica e provini per numerazione (Aggiornamento al 08/05/2026)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 08/05/2026)



Firmato Da: GIOVANNI CIOCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f17a84ee763339fc09eccc598399cddb0



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2
Appartamento posto al 2° piano con ascensore composto da ingresso ampio soggiorno con angolo cottura, 3 camere, bagno e piccolo ripostiglio, ampio balcone. A corredo piccola cantina al piano S.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 903, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S
Garage posto al piano 1S con accesso da Via Circonvallazione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 903, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 70.680,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.680,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 903, Sub. 14, Categoria A2	Superficie	116,00 mq
Stato conservativo:	Discreto ma necessaria ordinaria manutenzione		
Descrizione:	Appartamento posto al 2° piano con ascensore composto da ingresso ampio soggiorno con angolo cottura, 3 camere, bagno e piccolo ripostiglio, ampio balcone. A corredo piccola cantina al piano S		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato saltuariamente dai familiari e stabilmente da alcuni gatti. La intera famiglia risulta residente altrove come da certificazione anagrafica depositata		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bianzè (VC) - Corso Italia 95, scala B, piano 1S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 903, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Discreto ma necessaria ordinaria manutenzione		
Descrizione:	Garage posto al piano 1S con accesso da Via Circonvallazione		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da esecutato e familiari		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 09/07/2019
Reg. gen. 5430 - Reg. part. 593
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.064,21
Rogante: Tribunale Vercelli
Data: 08/02/2019
N° repertorio: 76

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA 95, SCALA B, PIANO 1S

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 09/07/2019
Reg. gen. 5430 - Reg. part. 593
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.064,21
Rogante: Tribunale Vercelli
Data: 08/02/2019
N° repertorio: 76

