
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

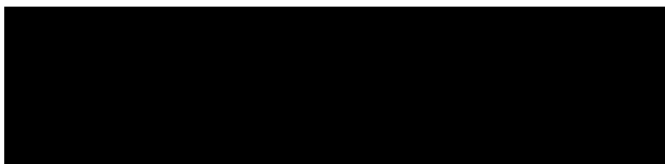


Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scagliotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2019 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile.....	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
	2

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2019 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.501,54	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile	21

INCARICO

All'udienza del 25/09/2019, il sottoscritto Ing. Scagliotti Marco, con studio in Via Fiume Sesia, 8 - 13045 - Gattinara (VC), email ing.scagliotti@libero.it, PEC marco.scagliotti2@ingpec.eu, Tel. 345 0679006, Fax 0163 833411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) del condominio denominato "San Carlo" composta da disimpegno, soggiorno-pranzo, cucinino, bagno, due camere e due balconi, oltre ad una cantina a piano interrato.

Essendo situato nel centro di Valduggia, la zona è servita da parcheggi e dai vari servizi offerti dal Comune.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

Autorimessa con accesso su Via XXV Aprile dalla parte opposta del condominio San Carlo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

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



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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

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



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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

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

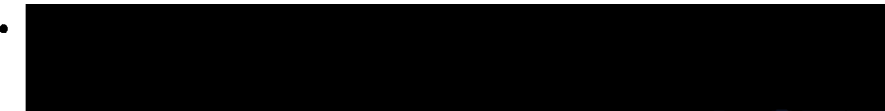


L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

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



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



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

L'immobile confina a Nord con l'appartamento intestato a [REDACTED] individuato catastalmente al Foglio 18, Particella 375, Subalterno 12; a Est confina con il corridoio di ingresso comune con gli altri condomini; a Sud con l'appartamento intestato a [REDACTED] individuato catastalmente al Foglio 18, Particella 375, Subalterno 14. A Ovest l'immobile si affaccia su Via XXV Aprile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

L'immobile confina a Sud con l'autorimessa intestata a [REDACTED] e individuata catastalmente al Foglio 18, Particella 372, Subalterno 7; a Est confina l'area di manovra comune; a Nord con l'autorimessa intestata a [REDACTED] e individuata catastalmente al Foglio 18, Particella 372, Subalterno 9. A Ovest confine planimetricamente con la strada comunale Via Roma.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	78,20 mq	1,00	78,20 mq	2,67 m	2
Loggia	6,80 mq	6,80 mq	0,40	2,72 mq	0,00 m	2
Cantina	7,00 mq	7,60 mq	0,20	1,52 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				82,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,44 mq		

L'immobile oggetto di stima è situato al centro del Comune di Valduggia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,20 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è situato al centro del Comune di Valduggia

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1994 al 04/05/2000	Zola Antonella, Zola Elisabetta, Zola Giuseppe	Catasto Fabbricati Fg. 506, Part. 95, Sub. 13 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 2-S2
Dal 04/05/2000 al 26/01/2007	Zola Antonella, Zola Elisabetta, Giuseppe	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 375, Sub. 13 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 2-S2
Dal 26/01/2007 al 11/02/2013	Zola Antonella, Zola Elisabetta, Giuseppe	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 375, Sub. 13 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 2-S2
Dal 11/02/2013 al 06/04/2013	Zola Antonella, Zola Elisabetta, Giuseppe	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 375, Sub. 13 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 2-S2
Dal 06/04/2013 al 09/11/2015	Zola Antonella, Zola Elisabetta, Giuseppe	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 375, Sub. 13 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 2-S2
Dal 09/11/2015 al 22/11/2019	Zola Antonella, Zola Elisabetta, Giuseppe	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 375, Sub. 13 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 525,49 Piano 2-S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1994 al 04/05/2000	Zola Antonella, Zola Elisabetta, Giuseppe	Catasto Fabbricati Fg. 506, Part. 94, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13mq Rendita € 32,90

		Piano S1
Dal 04/05/2000 al 26/01/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 506, Part. 94, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13mq Rendita € 32,90 Piano S1
Dal 26/01/2007 al 11/02/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 372, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13mq Rendita € 32,90 Piano S1
Dal 11/02/2013 al 06/04/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 372, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13mq Rendita € 32,90 Piano S1
Dal 06/04/2013 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 372, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13mq Rendita € 32,90 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/11/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 372, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 32,90 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	375	13		A2	U	5,5 vani	82 mq	525,49 €	2-S2	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	372	8		C6	2	13mq	13 mq	32,9 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

Dall'esame degli atti del procedimento si è constatato che la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

Dall'esame degli atti del procedimento si è constatato che la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. risulta completa.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

L'immobile risulta ad oggi in disuso e in stato di abbandono, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente come parti comuni solo le scale e i pianerottoli di accesso agli appartamenti; non ci sono ne giardini ne passaggi o cancelli automatici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

La parti comuni consistono nell'area di manovra comune dell'autorimessa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

Il bene si trova all'interno della palazzina denominata "San Carlo" con accesso pedonale al civico 30 di Via XXV Aprile a Valduggia. Da una ispezione visiva dell'edificio in cui è inserito il bene pignorato non si evidenziano problemi statici. L'appartamento si trova al secondo piano, raggiungibile dalle scale o dall'ascensore interno che arriva al piano. L'impianto di riscaldamento è centralizzato a consumo, i termosifoni sono in ghisa. L'impianto elettrico in parte è sottotraccia e in parte esterno ai muri dell'appartamento. La cucina e il bagno hanno pareti rivestite in piastrelle di materiale ceramico fino ad una altezza di circa 1,7 metri. I pavimenti del soggiorno, cucina, bagno e disimpegno sono rivestiti con piastrelle di materiale ceramico, mentre le due camere hanno un pavimento ligneo. Gli infissi sono in legno senza vetro-camera e sono dotati di avvolgibili come elementi oscuranti. Le porte interne sono dotate di specchiatura in vetro. La porta di accesso all'appartamento non è blindata. Tutti i locali dell'appartamento sono esposti a Ovest, tranne il disimpegno che è privo di aperture verso l'esterno se non la porta di entrata che si affaccia sul corridoio condominiale. L'appartamento è dotato di una

cantina a piano interrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

L'autorimessa è situata sotto un'area di parcheggio pubblica accessibile da Via Roma. Da un esame visivo non risultano problemi alle strutture. Il pavimento del garage è in battuto di cemento; le pareti laterali sono in mattoni non intonacati e la parete controterra che confina planimetricamente con Via Roma è in calcestruzzo armato. LA porta di accesso è in lamiera metallica a due ante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1994 al 04/05/2000	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 04/05/2000 al	[REDACTED]	Dichiarazione di successione	

11/02/2013	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 11/02/2013 al 06/04/2013	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 06/04/2013	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		[REDACTED]			
		[REDACTED]			
		[REDACTED]			
		[REDACTED]			

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 VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 10/12/1994 al 04/05/2000	ZONA [redacted] nata a [redacted] [redacted] 12/00/1064 [redacted] [redacted] 43-701A [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] 25/11/1961 [redacted] [redacted] 0411 [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] 27/28/1984 [redacted] [redacted] 5660 Proprietà per [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] 41C	Dichiarazione di successione					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dichiarazione di successione					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione							
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Dal 04/05/2000 al 11/02/2013	ZONA [redacted] nata a [redacted] [redacted] [redacted] di [redacted] [redacted] 12/00/1064 [redacted] [redacted] 43-701A [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] 25/11/1961 [redacted] [redacted] 0411 [redacted] [redacted] 43-701A [redacted] (D.IVA) [redacted] [redacted] 41C	Dichiarazione di successione					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dal 11/02/2013 al 06/04/2013	[redacted] Elisabetta [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] 25/11/1961 [redacted] [redacted] 0411 [redacted] [redacted] 43-701A [redacted] (D.IVA) [redacted] [redacted] 41C	Divisione			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/04/2013	[redacted]			Compravendita			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		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 VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 12/04/2019
Reg. gen. 3057 - Reg. part. 303
Importo: € 8.500,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 22/06/2019
Reg. gen. 7346 - Reg. part. 834
Importo: € 389.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 30/05/2019
Reg. gen. 4261 - Reg. part. 3366

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 12/04/2019

Reg. gen. 3057 - Reg. part. 303

Importo: € 8.500,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 22/06/2019

Reg. gen. 7346 - Reg. part. 834

Importo: € 389.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 30/05/2019

Reg. gen. 4261 - Reg. part. 3366

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

Il palazzo condominiale in cui è inserito il bene rispetta la normativa urbanistica: dall'analisi del piano regolatore comunale vigente è inserito nell'area identificata come "AREE RESIDENZIALI ESISTENTI - RE" regolamentate dall'art.21 del P.R.G.C. di Valduggia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

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.

Per la realizzazione del condominio "San Carlo" di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia, è stata rilasciata la licenza edilizia n.37 del 10/08/1967.

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.

La planimetria del bene oggetto di perizia risulta differente dalla planimetria dell'appartamento riportato nella concessione edilizia ma nella concessione è stato allegato "l'appartamento tipo" che, in fase di costruzione può essere stato modificato di piano in piano. Lo stato attuale dei luoghi corrisponde comunque con la planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 667,93

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.176,06

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30
 Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) del condominio denominato "San Carlo" composta da disimpegno, soggiorno-pranzo, cucinino, bagno, due camere e due balconi, oltre ad una cantina a piano interrato. Essendo situato nel centro di Valduggia, la zona è servita da parcheggi e dai vari servizi offerti dal Comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 375, Sub. 13, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 23.907,60
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile
 Autorimessa con accesso su Via XXV Aprile dalla parte opposta del condominio San Carlo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 372, Sub. 8, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.770,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30	82,44 mq	290,00 €/mq	€ 23.907,60	100,00%	€ 23.907,60
Bene N° 2 - Garage Valduggia (VC) - Via XXV Aprile	13,00 mq	290,00 €/mq	€ 3.770,00	100,00%	€ 3.770,00
Valore di stima:					€ 27.677,60

Valore di stima: € 27.677,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	3176,06	€

Valore finale di stima: € 24.501,54

Per la stima dei beni si è tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita:

- al Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli (<http://www.vc.camcom.it/>) n° 22

rilevazioni al dicembre 2019;

- alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. Agenzia del Territorio);
- ai valori del "borsino immobiliare" <https://www.borsinoimmobiliare.it/> a cui fanno riferimento molte agenzie immobiliari;
- alle rilevazioni presso agenzie immobiliari della zona;
- alle rilevazioni presso agenzie immobiliari on-line(sito immobiliare.it).

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile (comprese le murature di competenza).

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.

Gattinara, li 20/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scagliotti Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Valduggia Fg 18 Part 375 e Fg 18 Part 372
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VisureStoriche Valduggia Fg18 Part 375 Sub 13 e Part 372 Sub 8
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica beni
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Valduggia Fg 18 Part 375 Sub 13
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Valduggia Fg 18 Part 372 Sub 8
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Tavole progetto del Condominio San Carlo
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato abitabilità relativo al condominio San Carlo
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Dichiarazioni relative a concessione edilizia del condominio San Carlo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Trascrizioni ed iscrizioni relative ai beni oggetto di perizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella spese condominiali insolute relative ai beni oggetto di perizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio listino immobiliare Camera Commercio BI-VC

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) del condominio denominato "San Carlo" composta da disimpegno, soggiorno-pranzo, cucinino, bagno, due camere e due balconi, oltre ad una cantina a piano interrato. Essendo situato nel centro di Valduggia, la zona è servita da parcheggi e dai vari servizi offerti dal Comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 375, Sub. 13, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il palazzo condominiale in cui è inserito il bene rispetta la normativa urbanistica: dall'analisi del piano regolatore comunale vigente è inserito nell'area identificata come "AREE RESIDENZIALI ESISTENTI - RE" regolamentate dall'art.21 del P.R.G.C. di Valduggia.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valduggia (VC) - Via XXV Aprile
Autorimessa con accesso su Via XXV Aprile dalla parte opposta del condominio San Carlo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 372, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 24.501,54

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.501,54

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valduggia (VC) - Via XXV Aprile n.30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 375, Sub. 13, Categoria A2	Superficie	82,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) del condominio denominato "San Carlo" composta da disimpegno, soggiorno-pranzo, cucinino, bagno, due camere e due balconi, oltre ad una cantina a piano interrato. Essendo situato nel centro di Valduggia, la zona è servita da parcheggi e dai vari servizi offerti dal Comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Valduggia (VC) - Via XXV Aprile		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 372, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono.		
Descrizione:	Autorimessa con accesso su Via XXV Aprile dalla parte opposta del condominio San Carlo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE N.30

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 30/05/2019

Reg. gen. 4261 - Reg. part. 3366

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA XXV APRILE

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 30/05/2019

Reg. gen. 4261 - Reg. part. 3366

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

