TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ******* Omissis *******,, nell'Esecuzione Immobiliare ******* Omissis *******,del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******,

******* Omissis *******,

contro

******* Omissis *******,

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a ******* Omissis *******, ... 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare ******* Omissis *******,del R.G.E. 14
Lotto Unico 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

INCARICO

All'udienza del 09/03/2026 la sottoscritta **** Omissis ****,, con studio in **** Omissis ****,, email **** Omissis ****,, PEC **** Omissis ****,, **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (modalità telematica).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a **** Omissis ****,

DESCRIZIONE

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE- Unità immobiliare di tipo residenziale (appartamento) sito al primo piano di palazzo condominiale nel **** Omissis ****,

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/05/2026.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****,

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 **** Omissis ****,

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione risulta completa essendo presente nel fascicolo la relazione notarile del Notaio Dottor **** Omissis ****, iscritto nel **** Omissis ****, avente sede in **** Omissis ****, relativa ai beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

TITOLARITÀ

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

******* Omissis *******,

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

******* Omissis *******,

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con ******* Omissis **** Omissis *******, cortile interno, vano scala condominiale e altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,70 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**88,00 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**88,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	******* Omissis *******,	Catasto **Fabbricati** Fg. 504, Part. 1422, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,61 Piano s1-1
Dal **01/01/1992** al **01/01/1994**	******* Omissis *******,	Catasto **Fabbricati** Fg. 504, Part. 1422, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

		Piano s1-1
Dal **01/01/1994** al **22/02/2005**	******* Omissis *******,	Catasto **Fabbricati** Fg. 63, Part. 970, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano s1-1
Dal **22/02/2005** al **09/11/2015**	******* Omissis *******,	Catasto **Fabbricati** Fg. 504, Part. 1422, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 411,87 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **11/03/2026**	******* Omissis *******,	Catasto **Fabbricati** Fg. 63, Part. 970, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 411,87 Piano s1-1

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/06/2006 Pratica ******* Omissis *******, in atti dal 29/06/2006 VARIAZIONE PER
MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE ******* Omissis *******,
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	970	4		A2	1	5,5 vani	88 mq	411,87 €	s1-1	

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

Alla data del sopralluogo effettuato in data 14/05/2026 veniva riscontrata la sostanziale corrispondenza tra la planimetria in atti e lo stato di fatto dei luoghi.

PATTI

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate Ufficio ******* Omissis *******, non risultano contratti di affitto registrati riguardanti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta stato conservativo non ottimale. L'appartamento non è abitato ed è evidente uno stato di assenza di attività di manutenzione su finiture e/o impianti, oltre alla presenza di rifiuti di vario tipo (vecchi abiti, contenitori, libri) abbandonati negli ambienti. I serramenti esterni presentano scrostature della pellicola pittorica, i sistemi oscuranti (tapparelle) sono mal funzionanti in molti degli ambienti. Nel bagno e nella zona antibagno si rilevano distaccamenti della tinteggiatura probabilmente dovute a infiltrazioni di acqua dagli impianti dell'appartamento soprastante in corrispondenza dei soffitti. Alla data del sopralluogo le utenze non risultano attive.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile sono quelle identificate dal Regolamento di Condominio che si allega al presente elaborato peritale e nello specifico l'area coperta del fabbricato e l'area del cortile, le strutture portanti, il sottotetto, le tubazioni di scarico delle acque bianche e nere, l'ascensore, le colonne di scarico delle immondizie ed i locali di raccolta esclusi gli sportelli particolari, gli apparecchi e le condutture di distribuzione luce elettrica e acqua potabile che non siano all'interno di ogni singolo appartamento, la rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento centrale, tutti locali ad uso comune quali l'androne, le scale, i pianerottoli, i corridoi di disimpegno delle cantine. Si precisa che la quota di proprietà in millesimi in capo all'unità immobiliare è pari a 88.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi della documentazione in atto non risultano servitù formalizzate relativamente al bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sita nel Comune di ******* Omissis *******,, in posizione periferica rispetto al nucleo cittadino.
L'unità immobiliare di tipo residenziale, è posta al piano primo di un edificio condominiale denominato ******* Omissis *******, edificato negli anni '60.
Il condominio presenta sei piani fuori terra con struttura portante in cemento armato e finitura in rivesimenti ceramici colorati (rosso mattone) e intonaco, copertura a tetto, vano scala in marmo e pareti intonacate, con portone di ingresso in serramenti di alluminio tinteggiato. Al piano interrato, sono posizionate le cantine e i locali contatori.
L'alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno. Presenta tre balconi e doppio affaccio. La superficie calpestabile totale è pari a 85 mq. L' unità immobiliare risulta avere l'affaccio a sud su Via A. Anino, a nord confina con altro stabile, a est su Via Dante e a ovest su cortile interno lato box auto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

Accessoriata all'unità immobiliare si trova una cantina sita al piano interrato a cui si accede tramite vano scala comune. Nel corso del sopralluogo presso l'immobile non è stato possibile accedere al locale cantina ma è stato effettuato rilievo fotografico di tutti i vani tramite le porzioni di aperture non tamponate presenti sopra il serramento di accesso. Il locale presenta murature non intonacate e pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è di tipo metallico. Si precisa che la cantina è stata identificata tramite l'analisi della documentazione catastale dell'immobile e degli altri subalterni presenti nel fabbricato. L'interno è stato visionato dal serramento esterno dotato di apertura.
Le murature dell'unità immobiliare risultano essere intonacate e verniciate, i pavimenti sono in graniglia di marmo nell'ingresso e soggiorno, in parquet nelle camere e in piastrelle di ceramica all'interno del bagno e della cucina. I rivestimenti verticali di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica.
Il portoncino di ingresso all'alloggio è in legno, i serramenti esterni sono in legno dotati di vetro singolo oscurati con tapparelle in legno.
Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro.
Le dotazioni impiantistiche rilevate consistono in: impianto elettrico, idrico, gas-metano, telefonico, citofonico, scarico dei reflui. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori a parete in ghisa in tutti gli ambienti con valvole termostatiche per la regolazione del calore. Sul balcone verso ******* Omissis *******, è presente una antenna (parabola).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ******* OMISSIS *******,

Alla data del sopralluogo con accesso forzoso effettuato in data 14/05/2026 congiuntamente al Custode incaricato l'alloggio risulta libero da occupanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td>Dal 30/06/1987
al 22/02/2005</td><td>**** Omissis ****,</td><td colspan="4">PROPRIETA' PERSONALE</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 22/02/2005
al 11/03/2026</td><td rowspan="5">**** Omissis ****,</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td colspan="2">Repertorio N°</td></tr>
<tr><td>Notaio **** Omissis ****,</td><td>22/02/2005</td><td colspan="2">23738/8363</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>**** Omissis ****,</td><td>16/03/2005</td><td>2503</td><td>1664</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

- 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 ******* Omissis *******,aggiornate al 17/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a ******* Omissis *******,il 19/02/2025
  Reg. gen. 1378 - Reg. part. 161
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di ******* Omissis *******,
  Contro ******* Omissis *******,
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ******* Omissis *******,il 16/01/2026
  Reg. gen. 370 - Reg. part. 331
  Quota: 1/1
  A favore di ******* Omissis *******,.
  ******* Omissis *******,
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

All'interno del PRGC vigente per il Comune ******* Omissis *******,, il lotto su cui il fabbricato è edificato viene normato con l'articolo 40:

Art. 40
Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC2)
40.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani.
La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea, a torre e a blocco, disposto senza principi regolari.
40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi
- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili): fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. E' inoltre previsto un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/3; tale è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona.
- Realizzazione di autorimesse private:
sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro H max esterna non superi i 3 m.
40.03 Disciplina funzionale di tessuto
Usi previsti: U1/1, U1/2
Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3 = max 40% Sul
40.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 20%

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.
Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di ******* Omissis *******,in data 27/05/2026.

Relativamente all'immobile è stata riscontrata l'esistenza delle seguenti istanze:

-Permesso di costruire n°62 del 06/410/1962 per edificazione del Condominio denominato ******* Omissis *******,.
Nell'istanza sono contenuti gli elaborati grafici di progetto e in particolare piante piano cantinato, terreno e piano primo oltre che sezioni e prospetti.
La disposizione interna dell'unità riscontrata durante l'accesso ai luoghi è corrispondente a quanto indicato nella pianta del piano tipo e a quanto riportato nella scheda catastale di primo impianto.
Pertanto è possibile asserire che l'unità immobiliare risulta conforme ai sensi del dpr 380 e ss.mm.ii.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 5.013,18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.864,38

Importo spese straordinarie già deliberate: € 770,00

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta un totale spese per l'anno in corso e precedente pari a € 5.864,38 , dati comunicati dall'Amministratore ******* Omissis *******,in data 21/05/2026.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a ******* Omissis *******,ABITAZIONE DI TIPO CIVILE- Unità immobiliare di tipo residenziale (appartamento) sito al primo piano di palazzo condominiale nel Comune ******* Omissis *******,Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 970, Sub. 4, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Valore di stima del bene: € 62.128,00**

  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. Non essendo il bene divisibile allo stato attuale si è proceduto con la creazione di un lotto unico di vendita.

  La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:
  Bene N° 1 - ALLOGGIO Identificato al catasto Fabbricati - Comune di ******* Omissis *******,Foglio 63 Particella 970 Subalterno 4
  •L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  •Al fine della stima vengono applicate le "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate – Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".*

  Immobile avente catastalmente categoria A/2 – abitazioni di tipo civile

  Valori OMI SEMESTRE 2 ANNO 2025:

  Provincia: ******* Omissis *******,

  Comune: ******* Omissis *******,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

Fascia/zona: CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Abitazioni civili min 590,00 € max 860,00 €

STATO CONSERVATIVO NORMALE Superficie individuata: 88,00 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE

1)Piano PRIMO: Valore OMI min:590,00 € Valore OMI max: 860,00 €
Tipologia edilizia corrispondente = Abitazioni di tipo civile

Valore normale unitario= Val OMI min + (VAL OMI max - VAL OMI min) x K =
590,00 € + (860,00 € -590,00 €) x 0,43 =706,10 €

K= (K1 + 3 x K2) /4 = 0,43
K1 TAGLIO SUPERFICIE = 0,5
K2 LIVELLO DI PIANO= 0,4

Valore unitario Abitazione: = 706,00 €

Valore normale = Valore unitario x sup= 706,00 € x 88 mq= 62.128,00 €

Coefficienti di adattamento alla categoria catastale: Per la categoria A/2 non è previsto alcun coefficiente correttivo

Il valore unitario al mq applicato è pari a 706,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ******* Omissis ******,	88,00 mq	706,00 €/mq	€ 62.128,00	100,00%	€ 62.128,00
				Valore di stima:	**€ 62.128,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

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.

***** Omissis *****,, li 06/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
***** Omissis *****,

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01 EDM
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali -VISURA STORICA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- ✓ N° 3 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° ESTRATTO REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- ✓ N° 1 VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 N° 1 CERTIFICATO ANAGRAFICO ESECUTATO
- ✓ N° 1 VERBALE DI ACCESSO CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO FOTOGRAFICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a ******* Omissis *******,
  ABITAZIONE DI TIPO CIVILE- Unità immobiliare di tipo residenziale (appartamento) sito al primo piano di palazzo condominiale nel Comune ******* Omissis *******,
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 970, Sub. 4, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	**** *Omissis* ****,		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 970, Sub. 4, Categoria A2	**Superficie**	88,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta stato conservativo non ottimale. L'appartamento non è abitato ed è evidente uno stato di assenza di attività di manutenzione su finiture e/o impianti. I serramenti esterni presentano scrostature della pellicola pittorica, i sistemi oscuranti (tapparelle) non sono funzionanti in molti degli ambienti. Nel bagno e nella zona antibagno si rilevano distaccamenti della tinteggiatura probabilmente dovute a infiltrazioni di acqua in corrispondenza dei soffitti. Alla data del sopralluogo le utenze non risultano attive.		
Descrizione:	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE- Unità immobiliare di tipo residenziale (appartamento) sito al primo piano di palazzo condominiale nel **** *Omissis* ****,		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a ******* Omissis *******,il 19/02/2025
  Reg. gen. 1378 - Reg. part. 161
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore ******* Omissis *******,.
  Contro ******* Omissis *******,
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ******* Omissis *******,il 16/01/2026
  Reg. gen. 370 - Reg. part. 331
  Quota: 1/1
  A favore di ******* Omissis *******,
  Contro ******* Omissis *******,
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f46e780b0ec0230b58dc8722ce9ed10