

---

## TRIBUNALE DI VERCELLI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2023 del R.G.E.

promossa da

CORSO MARCELLO PRESTINARI N.54  
13100 - VERCELLI (VC)

contro

Codice fiscale:  
v

## 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 .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2023 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.094,70</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

---

## INCARICO

---

All'udienza del 29/12/2023, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email [davidebernardinello@libero.it](mailto:davidebernardinello@libero.it), PEC [davide.bernardinello@geopec.it](mailto:davide.bernardinello@geopec.it), Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/01/2024 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 Vercelli (VC) - Corso Marcello Prestinari n.54, interno 5c , piano S1-5

---

## DESCRIZIONE

---

Appartamento al piano quinto con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Rosella", di nove piani fuori terra ed uno entro terra con accesso principale da Corso Marcello Prestinari n.54.. L'unità immobiliare è composta da: ingresso-disimpegno, cucina con balcone su cortile condominiale, bagno, soggiorno, ripostiglio e n. 2 camere di cui una con balcone su Corso Marcello Prestinari.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Corso Marcello Prestinari n.54, interno 5c , piano S1-5

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con visura storica, mappa del catasto terreni e planimetria catastale.

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

13100 - VERCELLI (VC)

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

- Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è pervenuta all'esecutato per la quota di 1/2 per effetto della successione legittima di Fioravanti Ancilla, registrata a Vercelli il 13.04.2018 al n.23758/88888 e trascritta a Vercelli il 20.04.2018 ai nn. 3398/2678; per la restante quota di 1/2 con atto di Compravendita a rogito Notaio Lucio LONGO stipulato in data 06.06.2018 rep. 40.234 raccolta 14.504), registrato a Vercelli in data 13.06.2018 al n.3420 serie S1T e trascritto a Vercelli il 13.06.2018 al n. registro part. 3918 e n. registro gen. 4989.

## CONFINI

Confini del terreno su cui sorge il fabbricato condominiale: a nord particella 615, a est particelle 814, 494 e 815. a sud Corso Marcello Prestinari e ad ovest particella 813.

Confini unità immobiliare: a nord vuoto su area condominiale, a est vano scala comune e altra unità immobiliare, a sud Corso Marcello Prestinari e ad ovest particella 813.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,51 mq	102,48 mq	1	102,48 mq	2,98 m	5
Balcone scoperto	11,15 mq	11,15 mq	0,25	2,79 mq	0,00 m	5
Cantina	4,80 mq	5,70 mq	0,20	1,14 mq	1,98 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,41 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1987 al 27/11/1987	ARENA Carlo, nato a Torino (TO) il 21.05.1947, c.f. RNA CRL 47E21 L219E, proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 626, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1,28 Piano S1-5
Dal 27/11/1987 al 21/03/2004	FIORAVANTI Ancilla, nata a Vercelli (VC) il 24.07.1929, proprietaria per 1/2; ROSSO Giuseppe, nato a Lanzo Torinese (TO) il 02.05.1925, proprietario per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 626, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 610,71 Piano S1-5
Dal 21/03/2004 al 22/11/2017	FIORAVANTI Ancilla, nata a Vercelli (VC) il 24.07.1929, proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 626, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale 107 mq; Totale: escluse aree scoperte 104 mq Rendita € 610,71 Piano S1-5
Dal 22/11/2017 al 06/06/2018	FIORAVANTI Ancilla, nata a Vercelli (VC) il 24.07.1929, proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 626, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale 107 mq; Totale: escluse aree scoperte 104 mq Rendita € 610,71 Piano S1-5
Dal 06/06/2018 al 26/03/2024	FIORAVANTI Ancilla, nata a Vercelli (VC) il 24.07.1929, proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 626, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale 107 mq; Totale: escluse aree scoperte 104 mq Rendita € 610,71 Piano S1-5

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni sia dell'alloggio che della cantina.

**DATI CATASTALI**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	626	19		A2	2	5,5	107 mq	610,71 €	S1 - 5	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
85	626				Ente Urbano		00.09.60 mq				

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

#### PRECISAZIONI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del Notaio Lucio LONGO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

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

#### PATTI

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 2653 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe

Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'alloggio e sua pertinenza (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni) e per gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) tutti funzionanti.

## PARTI COMUNI

---

Nel fabbricato condominiale sono presenti 25 abitazioni, 3 negozi e 16 box. Risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni, l'atrio di ingresso, il vano scala con ascensore, i disimpegni di accesso ai singoli alloggi, il cortile, l'accesso carraio, i disimpegni e corridoi di accesso alle cantine.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura del fabbricato è in cemento armato con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura a cassa vuota con spessore da cm.35 a cm.45 intonacate sul lato cortile e rivestite con piastrelle su Corso Marcello Prestinari.

Il tetto è a capanna con soprastante impianto fotovoltaico a servizio delle utenze condominiali.

Caratteristiche dell'alloggio: l'esposizione dell'unità immobiliare in oggetto è nord-sud-ovest, l'altezza utile interna è di ml.2.98, le pareti divisorie interne sono in muratura di mattoni forati spessore cm.8, il soggiorno ha pavimentazione in ceramica, il bagno e la cucina hanno pavimentazione e rivestimento di ceramica, l'ingresso - disimpegno in marmo e parquette le due camere. Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso su vano scala comune è blindata, i serramenti esterni sono di alluminio con vetro camera sul lato cortile e di legno con vetro singolo su Corso Marcello Prestinari e tapparelle di legno su tutti i serramenti. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo di tipo centralizzato con termovalvole e centrale termica a gas al piano seminterrato.

Le caratteristiche della cantina al piano seminterrato sono: accesso da corridoio comune accessibile dal cortile esterno, altezza utile interna di ml.1.98, pavimentazione in battuto di cemento, pareti in muratura di mattoni forati, fatta eccezione per la parete verso l'esterno che è in cemento armato e porta di accesso metallica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il C.T.U. precisa, che alla data del sopralluogo i locali erano utilizzati direttamente Signor \_\_\_\_\_ e dalla \_\_\_\_\_ come accertato anche dal verbale di sopralluogo del custode Avv. Andrea Uga del 02/02/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1987 al 21/03/2004	ROSSO Giuseppe, nato a Lanzo Torinese (TO) il 02.05.1925, proprietario per 1/2; FIORAVANTI Ancilla, nata a Vercelli (VC) il 24.07.1929, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: TRVNLL29L64L750F	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. BOGGIA	27/11/1987	39590	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	17/12/1987	9014	6805
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	11/12/1987	1175	
		Dal 21/03/2004 al 22/11/2017	FIORAVANTI Ancilla, nata a Vercelli (VC) il 24.07.1929, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: FRVNLL29L64L750F	<b>Dichiarazione di Successione di ROSSO Giuseppe</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	21/03/2004				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	14/05/2005			4569	3034
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	15/03/2005			17	1158
Dal 22/11/2017 al				<b>Dichiarazione di Successione di FIORAVANTI Ancilla</b>	



06/06/2018	proprietario per 1/2; a vercelli (VC) n. 1/2 D	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			22/11/2017			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	20/04/2018	3398	2678	
		<b>Registrazione</b>				
Dal 06/06/2018	proprietario per 1/1. C	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			06/06/2018	40234	14504	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/04/2018	23758	88888	
		<b>Registrazione</b>				
Dal 13/06/2018 al 13/06/2018	a	<b>Atto di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Lucio LONGO	06/06/2018	40234	14504	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/06/2018	4989	3918	
Dal 13/06/2018 al 13/06/2018	a	<b>Accettazione tacita di eredità</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Lucio LONGO	06/06/2018	40234	14504	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/06/2018	4990	3919	

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 26/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 28/09/2023  
Reg. gen. 7867 - Reg. part. 733  
Quota: 1/1  
Importo: € 18.000,00  
A favore di CONDOMINIO ROSELLA  
Contro  
Formalità a carico della procedura

##### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ufficio Provinciale - Territorio Vercelli Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24/11/2023  
Reg. gen. 9671 - Reg. part. 7688  
Quota: 1/1  
A favore di CONDOMINIO ROSELLA  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Per la cancellazione

dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa); Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

Le suddette formalità sono quelle risultanti dalla relazione notarile del 13.12.2023 a firma del Notaio Lucio LONGO di Vercelli.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato è classificato "Le case su strada e le palazzine" nella zona "la cerchia dei Viali" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vercelli, gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art.18 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (approvato con D.G.R. n.18-2704 del 12.10.2011).

### **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 effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n.1154/A rilasciata in data 11.09.1963 per costruzione fabbricato residenziale;
- 2) C.I.L.A. n. 300 del 2013 per lavori di rifacimento manto di copertura;
- 3) C.I.L.A. in sanatoria n.1123 del 08.10.2021, rilasciata per diversa distribuzione spazi interni;
- 4) S.C.I.A. n.1485 del 27.12.2021 rilasciata per modifica di facciata cortile con diversa distribuzioni interne e di finestre ultimo piano (nono fuori terra);
- 5) C.I.L.A. n.1496 del 28.12.2021, rilasciata per manutenzione facciata verso cortile e su entrambi frontespizi;
- 6) L'immobile è stato reso agibile in seguito ai lavori di cui al punto 1 in data 17.01.1966 al prot. n.319.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli si sono riscontrate lievi difformità distributive degli spazi interni sia nell'unità adibita ad alloggio che nella sua pertinenza adibita a cantina.

Per sanare tali difformità, è necessario presentare C.I.L.A. in sanatoria completa di tutti gli allegati, eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa dell'unità immobiliare.

I costi relativi alle attività di cui sopra consistono in:

- 1) Pratica Urbanistica per redazione C.I.L.A. in sanatoria e allegati per l'importo di € 1.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 2) Diritti, bolli, sanzione amministrativa e oneri comunali € 1.100,00;
- 3) Redazione pratica di aggiornamento catastale Docfa € 500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 4) Diritti catastali e visure € 150,00.

Totale complessivo circa € 3.200,00 ivato

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.000,00

Il bene pignorato è in regime condominiale.

L'amministratore del Condominio denominato "Condominio Rosella" ha redatto il riparto preventivo per l'esercizio ordinario 2023/2024 (periodo 1 luglio 2023 - 30 giugno 2024), da cui risultano a carico ( ) spese fisse di gestione e manutenzione non pagate per un importo complessivo di € 9.472,61, di



cui € 7.375,88 quale saldo esercizio precedente ed € 2.096,73 per le 9 rate già scadute al 10/07-07/08-11/09-09/10-13/11-11/12 anno 2023 e 15/01-12/02-11/03 anno 2024, del nuovo bilancio preventivo.

## 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.

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Anno 2023 - Semestre 2 - Comune di Vercelli Zona D1 - abitazione di tipo economico", e portali immobiliari, ma soprattutto 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).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Corso Marcello Prestinari n.54, interno 5c , piano S1-5

Appartamento al piano quinto con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Rosella", di nove piani fuori terra ed uno entro terra con accesso principale da Corso Marcello Prestinari n.54.. L'unità immobiliare è composta da: ingresso-disimpegno, cucina con balcone su cortile condominiale, bagno, soggiorno, ripostiglio e n. 2 camere di cui una con balcone su Corso Marcello Prestinari. Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 626, Sub. 19, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 626, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 71.294,70

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Corso	106,41 mq	670,00 €/mq	€ 71.294,70	100,00%	€ 71.294,70



Marcello Prestinari n.54, interno 5c , piano S1-5					
Valore di stima:					€ 71.294,70

Valore di stima: € 71.294,70

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e aggiornamento catastale	2100,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica; sanzione per CILA in sanatoria € 1.000,00 + diritti di segreteria € 100,00	1100,00	€

**Valore finale di stima: € 68.094,70**

Il valore iniziale di stima dell'immobile viene deprezzato delle spese tecniche e dei costi amministrativi da sostenere per la regolarizzazione dell'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico e catastale.

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 30/03/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

✓ 1  
06/06/2018)

✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 02/02/2024)

✓

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Corso Marcello Prestinari n.54, interno 5c , piano S1-5

Appartamento al piano quinto con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Rosella", di nove piani fuori terra ed uno entro terra con accesso principale da Corso Marcello Prestinari n.54.. L'unità immobiliare è composta da: ingresso-disimpegno, cucina con balcone su cortile condominiale, bagno, soggiorno, ripostiglio e n. 2 camere di cui una con balcone su Corso Marcello Prestinari. Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 626, Sub. 19, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 626, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Il fabbricato è classificato "Le case su strada e le palazzine" nella zona "la cerchia dei Viali" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vercelli, gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art.18 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (approvato con D.G.R. n.18-2704 del 12.10.2011).

**Prezzo base d'asta: € 68.094,70**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.094,70**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Corso Marcello Prestinari n.54, interno 5c , piano S1-5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 626, Sub. 19, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 626, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	106,41 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'alloggio e sua pertinenza (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni) e per gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) tutti funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano quinto con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione denominato "Condominio Rosella", di nove piani fuori terra ed uno entro terra con accesso principale da Corso Marcello Prestinari n.54.. L'unità immobiliare è composta da: ingresso-disimpegno, cucina con balcone su cortile condominiale, bagno, soggiorno, ripostiglio e n. 2 camere di cui una con balcone su Corso Marcello Prestinari. Il condominio pur essendo in zona periferica è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il C.T.U. n. 155/2023, che alla data del sopralluogo i locali erano utilizzati direttamente S ...e accertato anche dal verbale di sopralluogo del custode Avv. Andrea Uga del 02/02/2024.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 28/09/2023  
Reg. gen. 7867 - Reg. part. 733  
Quota: 1/1  
Importo: € 18.000,00  
A favore di CONDOMINIO ROSELLA  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ufficio Provinciale - Territorio Vercelli Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24/11/2023  
Reg. gen. 9671 - Reg. part. 7688  
Quota: 1/1  
A favore di CONDOMINIO ROSELLA  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa); Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).