
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** *Omissis* ****, nell'Esecuzione Immobiliare **114/2025** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** <i>Omissis</i> ****, piano 2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a **** <i>Omissis</i> ****	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14

Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2025 del R.G.E.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato- **** Omissis ****	25
• Bene N° 2 - Garage ubicato a **** Omissis ****	25

INCARICO

All'udienza del 24/12/2025, il sottoscritto **** **Omissis** ****, con studio **** **Omissis** ****, email **** **Omissis** ****, PEC **** **Omissis** ****, **** **Omissis** ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - *Appartamento ubicato* **** **Omissis** ****
- **Bene N° 2** - *Garage ubicato* **** **Omissis** ****

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** **OMISSIS** ****, PIANO 2**

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

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 ** **OMISSIS** ******

AUTORIMESSA

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 1

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 prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio **** **Omissis** ****, Notaio in **** **Omissis** **** del 21/10/2025 e relativa integrazione del 06/02/2026 per una precisazione nel quadro D circa i dati anagrafici di uno dei pignorati; più precisamente: “Si indica che **** **Omissis** ****) corrisponde a **** **Omissis** ****nome che individua la debitrice esecutata nell'atto di pignoramento che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

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

- **** **Omissis** ****
- **** **Omissis** ****

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)
- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Affaccio su **** **Omissis** ****proprietà di terzi, alloggio di proprietà di terzi, vano scala condominiale e altro alloggio di proprietà di terzi;
Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1992 al 15/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 640, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Piano 2

Dal 15/02/2003 al 24/07/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 378, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 178,18 Piano 2
Dal 24/07/2014 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 378, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 178,18 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 05/02/2026	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 378, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 178,18 Piano 2

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2025 Pratica n.VC0011553 in atti dal 04/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11553.1/2025)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	378	7		A3	U	3 vani	50 mq	178,18 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio **** *Omissis* **** in data 14/01/2026 non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile oggetto della presente esecuzione

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, si presenta accettabile. Pur non avendo subito recenti ristrutturazioni, l'alloggio mostra un complessivo buono stato di pulizia, di mantenimento delle finiture esistenti e delle dotazioni impiantistiche.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile sono quelle identificate dal Regolamento di Condominio per una quota di proprietà pari a 105,62 millesimi

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune **** **Omissis** ****, in posizione semicentrale rispetto al nucleo storico comunale.

L'unità immobiliare di tipo residenziale, è posta al piano secondo di un edificio condominiale denominato "Condominio **** **Omissis** ****, appartenente ad un complesso di abitazioni di abitazioni di tipo economico/popolare.

Il condominio presenta tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato e finitura in mattoni intonacati, copertura a tetto, vano scala in marmo e pareti intonacate, con portone di ingresso in serramenti di pvc color legno. Al piano terreno si trovano, al di sotto dell'androne carraio, i contatori delle utenze.

L'alloggio è composto da ingresso, bagno, soggiorno e camera. Presenta affaccio singolo su **** **Omissis** ****. La superficie calpestabile totale è pari a 50 mq circa.

Le murature dell'unità immobiliare risultano essere intonacate e verniciate, i pavimenti sono in ceramica colorata in tutti gli ambienti. 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 autonomo con caldaia murale nel cucinino, con radiatori a parete in ghisa in tutti gli ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato dal CTU in data 13/01/2026 l'alloggio risultava occupato dalla Signora **** **Omissis** ****, qualificatasi come amica degli esecutari.

In data 26/01/2026 Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare emetteva, in relazione all'immobile, ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO EX ART. 560 CPC ordinando a **** **Omissis** ****e agli eventuali terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura l'immobile pignorato, di consegnare tale bene, libero da persone e cose, al Custode Giudiziario.

Immobile attualmente in fase di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1992 al 15/02/2003	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		**** <i>Omissis</i> ****	19/09/1992	28280	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	
		**** <i>Omissis</i> ****	06/10/1992	1258	
Dal 15/02/2003 al 24/07/2014	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		**** <i>Omissis</i> ****	15/02/2003	51257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** <i>Omissis</i> ****	24/02/2003	1767	1317
Dal 27/04/2014	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	24/07/2014	9282	7164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** <i>Omissis</i> ****	08/08/2014	5601	4519

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 **** **Omissis** **** aggiornate al 17/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 15/02/2024
Reg. gen. 1418 - Reg. part. 173
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 19/02/2024
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 183
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** **Omissis** ****.
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 08/08/2014
Reg. gen. 5601 - Reg. part. 4519
Quota: 1/1
Contro **** **Omissis** ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 28/11/2024
Reg. gen. 10014 - Reg. part. 7998
Quota: 1/2
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 16/10/2025
Reg. gen. 8645 - Reg. part. 6939
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****.
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
Note: DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI: TRASCRIZIONE N.810 DEL 2026 RETTIFICA

Si riporta la sintesi delle norme del PRGC vigente per il Comune di **** *Omissis* ****:

Strumenti urbanistici: Variante ex art.17 comma 5

Destinazioni urbanistiche: **AF - Aree residenziali esistenti di antica formazione - Art.50**

Vincoli: AI - Addensamento storico rilevante - Art.77

Classi: CLASSE IIa - Classe II - Art.47

ART. 50 – AREE RESIDENZIALI ESISTENTI DI ANTICA FORMAZIONE

1.Sono le aree comprese nelle parti del territorio comunale individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/1977 e s.m.i. che, per la presenza di agglomerati, nuclei o complessi, aventi carattere storico, artistico, ambientale e/o documentario, sono soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale.

2.Tali parti sono indicate genericamente nella tavola scala 1:2000, mentre nella tavola in scala 1:1000, sono indicate rispettivamente le specifiche destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e i modi d'intervento per gli edifici esistenti ed in progetto nonché per le aree suscettibili di trasformazione.

3.Le prescrizioni d'intervento sugli edifici, contenute nella tavola 3.D.V. in scala 1:1000, si applicano anche per le "aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto", alle "aree produttive che si confermano nella loro ubicazione" nonché per le "aree di pertinenza di attività agricole inserite nel contesto del centro storico".

4.Esso si intende delimitato dalla fascia di pregio paesistico o naturalistico di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico.

5. Per le destinazioni d'uso degli edifici esistenti si applicano i disposti dell'art. 8 delle presenti Norme.

6.Le destinazioni d'uso principali sono: la residenza e le relative pertinenze, il commercio al dettaglio, l'attività turistico-ricettiva, gli uffici e gli studi professionali per una superficie utile lorda (Sul) non superiore al 50% di quella totale dell'edificio, le associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e le istituzioni pubbliche statali e rappresentative.

7.Le destinazioni d'uso ammesse sono: l'artigianato di servizio, l'artigianato di produzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150.

8.I tipi d'intervento per gli edifici esistenti sono esclusivamente quelli del Titolo II articoli 09 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 delle Norme presenti e si attuano per intervento diretto o per strumento urbanistico esecutivo.

9.Nei casi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi, è ammesso il recupero abitativo anche di edifici non residenziali, connaturati alla ristrutturazione, mediante intervento di ampliamento entro il limite massimo del 20 % di incremento (da concedere una sola volta) della superficie utile lorda esistente, con un minimo di 25 mq. comunque consentiti per ogni unità immobiliare.

10 Sono consentiti inoltre, dopo la formazione di strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 30 delle presenti Norme, interventi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi, da ottenersi mediante recupero abitativo anche di edifici non residenziali, nel rispetto dei seguenti parametri:

-l'indice di densità edilizia fondiaria, il rapporto di copertura e le altezze massime dovranno essere mantenute uguali all'esistente.

12 E' consentita la sopraelevazione massima di mt. 1,00 negli edifici in linea al fine di consentire l'agibilità del secondo piano fuori terra. L'altezza massima non può superare quella degli edifici contigui; l'indice di densità edilizia fondiaria ed il rapporto di copertura devono essere mantenuti uguali all'esistente senza alcun incremento.

13. L'edificazione dell'area residenziale di completamento, inserita nel nucleo di antica formazione, deve avvenire con caratteristiche tipologiche uguali al preesistente e deve rispondere ai parametri di cui al comma precedente.

14.Oltre alle destinazioni d'uso principali ed ammesse di cui ai precedenti commi 6 e 7, sono consentite altresì quelle di magazzino e/o deposito.

15. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di **** **Omissis** **** in data 26/01/2026. Relativamente all'immobile è stata riscontrata l'esistenza delle seguenti istanze:

-Permesso di costruire n°46/03 del 10/11/2023 per rifacimento manto di copertura;

L'istanza, avendo come oggetto la manutenzione della copertura, non presenta elaborati grafici relativi allo stato di fatto all'epoca degli interventi che possano essere utilizzati come riferimento per accertare la conformità edilizia dell'immobile.

Pertanto ai sensi del dpr 380/01 , Art. 9-bis. della Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili , per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

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

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.249,70

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Risulta un totale spese per l'anno in corso e precedente pari a € 5.249,70

Dati comunicati dall'Amministratore **** **Omissis** **** con studio in **** **Omissis** ****, in data 16/02/2026. Si allega verbale di assemblea con approvazione bilancio preventivo per la gestione 2026.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 - Garage** **** **Omissis** ****- **** **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 prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio **** *Omissis* ****, Notaio in **** *Omissis* **** del 21/10/2025 e relativa integrazione del 06/02/2026 per una precisazione nel quadro D circa i dati anagrafici di uno dei pignorati; più precisamente: “Si indica che **** *Omissis* ****corrisponde **** *Omissis* ****nome che individua la debitrice esegutata nell’atto di pignoramento che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

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

- **** *Omissis* ****
- **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/2)
- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Particella 244 del foglio 19 del Catasto Terreni, autorimessa di proprietà di terzi, cortile condominiale e altra autorimessa di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 19/09/1992 al 01/01/1994	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 237, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 MQ Rendita € 40,49 Piano T
Dal 01/01/1994 al 29/05/2006	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 237, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 MQ Rendita € 36,36 Piano T
Dal 29/05/2006 al 24/07/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 367, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 36,36 Piano T
Dal 24/07/2014 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 367, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 36,36
Dal 09/11/2015 al 05/02/2026	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 367, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 MQ Superficie catastale 18 mq Rendita € 36,36 Piano T

VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/05/2006 Pratica n. VC0045734 in atti dal 29/05/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 36139.3/2006)

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
	19	367	3		C6	2	16 mq	18 mq	36,36 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di **** **Omissis** **** in data 14/01/2026 non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile oggetto della presente esecuzione

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, si presenta accettabile. Pur non avendo subito recenti ristrutturazioni, l'autorimessa mostra un complessivo buono stato di pulizia, di mantenimento delle finiture esistenti e delle dotazioni impiantistiche.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile sono quelle identificate dal Regolamento di Condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura prevalente è in cemento armato per fondazioni, solai, pilastri con tamponamenti in laterizio. La copertura è a tetto con falde inclinate, con manto in lamiera. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti interne intonacate, serramento di accesso in lamiera metallica. E' presente l'impianto di illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato dal CTU in data 13/01/2026 l'alloggio risultava occupato dalla Signora **** **Omissis** ****, qualificatasi come amica degli esecutari. In data 26/01/2026 Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare emetteva in relazione all'immobile ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO EX ART. 560 CPC ordinando a **** **Omissis** **** e agli eventuali terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura l'immobile pignorato, di consegnare tale bene, libero da persone e cose, al Custode Giudiziario. Immobile attualmente in fase di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1992 al 15/02/2003	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		**** <i>Omissis</i> ****	19/09/1992	28280	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	
		**** <i>Omissis</i> ****	06/10/1992	1258	
Dal 15/02/2003 al 24/07/2014	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		**** <i>Omissis</i> ****	15/02/2003	51257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** <i>Omissis</i> ****	24/02/2003	1767	1317
Dal 27/04/2014	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	24/07/2014	9282	7164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** <i>Omissis</i> ****	08/08/2014	5601	4519

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 **** *Omissis* **** aggiornate al 17/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** *Omissis* **** il 15/02/2024
Reg. gen. 1418 - Reg. part. 173

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a **** **Omissis** **** il 19/02/2024

Reg. gen. 1516 - Reg. part. 183

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

**** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a **** **Omissis** **** il 08/08/2014

Reg. gen. 5601 - Reg. part. 4519

Quota: 1/1

Contro **** **Omissis** ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a **** **Omissis** **** il 28/11/2024

Reg. gen. 10014 - Reg. part. 7998

Quota: 1/2

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

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a **** **Omissis** **** il 16/10/2025

Reg. gen. 8645 - Reg. part. 6939

Quota: 1/1

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

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Note: DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI: TRASCRIZIONE N.810 DEL 2026 RETTIFICA

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta la sintesi delle norme del PRGC vigente per il Comune di **** **Omissis** ****:

Strumenti urbanistici: Variante ex art.17 comma 5

Destinazioni urbanistiche: AF - Aree residenziali esistenti di antica formazione - Art.50

Vincoli: AI - Addensamento storico rilevante - Art.77

Classi: CLASSE IIa - Classe II - Art.47

ART. 50 – AREE RESIDENZIALI ESISTENTI DI ANTICA FORMAZIONE

1.Sono le aree comprese nelle parti del territorio comunale individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/1977 e s.m.i. che, per la presenza di agglomerati, nuclei o complessi, aventi carattere storico, artistico, ambientale e/o documentario, sono soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale.

2. Tali parti sono indicate genericamente nella tavola scala 1:2000, mentre nella tavola in scala 1:1000, sono indicate rispettivamente le specifiche destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e i modi d'intervento per gli edifici esistenti ed in progetto nonché per le aree suscettibili di trasformazione.

3. Le prescrizioni d'intervento sugli edifici, contenute nella tavola 3.D.V. in scala 1:1000, si applicano anche per le "aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto", alle "aree produttive che si confermano nella loro ubicazione" nonché per le "aree di pertinenza di attività agricole inserite nel contesto del centro storico".

4. Esso si intende delimitato dalla fascia di pregio paesistico o naturalistico di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico.

5. Per le destinazioni d'uso degli edifici esistenti si applicano i disposti dell'art. 8 delle presenti Norme.

6. Le destinazioni d'uso principali sono: la residenza e le relative pertinenze, il commercio al dettaglio, l'attività turistico-ricettiva, gli uffici e gli studi professionali per una superficie utile lorda (Sul) non superiore al 50% di quella totale dell'edificio, le associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e le istituzioni pubbliche statali e rappresentative.

7. Le destinazioni d'uso ammesse sono: l'artigianato di servizio, l'artigianato di produzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150.

8. I tipi d'intervento per gli edifici esistenti sono esclusivamente quelli del Titolo II articoli 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 delle Norme presenti e si attuano per intervento diretto o per strumento urbanistico esecutivo.

9. Nei casi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi, è ammesso il recupero abitativo anche di edifici non residenziali, connaturati alla ristrutturazione, mediante intervento di ampliamento entro il limite massimo del 20 % di incremento (da concedere una sola volta) della superficie utile lorda esistente, con un minimo di 25 mq. comunque consentiti per ogni unità immobiliare.

10. Sono consentiti inoltre, dopo la formazione di strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 30 delle presenti Norme, interventi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi, da ottenersi mediante recupero abitativo anche di edifici non residenziali, nel rispetto dei seguenti parametri:

- l'indice di densità edilizia fondiaria, il rapporto di copertura e le altezze massime dovranno essere mantenute uguali all'esistente.

12. E' consentita la sopraelevazione massima di mt. 1,00 negli edifici in linea al fine di consentire l'agibilità del secondo piano fuori terra. L'altezza massima non può superare quella degli edifici contigui; l'indice di densità edilizia fondiaria ed il rapporto di copertura devono essere mantenuti uguali all'esistente senza alcun incremento.

13. L'edificazione dell'area residenziale di completamento, inserita nel nucleo di antica formazione, deve avvenire con caratteristiche tipologiche uguali al preesistente e deve rispondere ai parametri di cui al comma precedente.

14. Oltre alle destinazioni d'uso principali ed ammesse di cui ai precedenti commi 6 e 7, sono consentite altresì quelle di magazzino e/o deposito.

15. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di **** **Omissis** **** in data 26/01/2026. Relativamente all'immobile non è stata riscontrata l'esistenza di istanze edilizie.

Pertanto ai sensi del dpr 380/01, Art. 9-bis della Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo

stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

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

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.249,70

Risulta un totale spese per l'anno in corso e precedente pari a € 5.249,70

Dati comunicati dall'Amministratore **** **Omissis** **** con studio in **** **Omissis** ****, in data 16/02/2026. Si allega verbale di assemblea con approvazione bilancio preventivo per la gestione 2026.

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.

In particolare si è ritenuto di formare due differenti lotti poichè i due immobili sono fisicamente distinti e alienabili separatamente, **il lotto 1 consistente nell'abitazione e il lotto 2 comprendente l'autorimessa**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a **** **Omissis** ****
- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 378, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.962,50

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/3 - abitazione di tipo ECONOMICO Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2025: Provincia: **** **Omissis** **** Comune: **** **Omissis** ****
- Fascia/zona: CENTRALE Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico

Normale min 450 € max 640 €

STATO CONSERVATIVO NORMALE

Superficie individuata: 50 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE

Piano Secondo:

Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 0,8

K2 (livello di piano) = 0,5

$K = (0,8 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,575$

Valore normale unitario = 450 + (640 - 450) x 0,575 = 559,25 €

Coefficiente correttivo non da applicare

Valore normale= 559,25 € x 50 = 27.962,50 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento **** Omissis ****	50,00 mq	559,25 €/mq	€ 27.962,50	100,00%	€ 27.962,50
Valore di stima:					€ 27.962,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato **** **Omissis** ****

AUTORIMESSA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 367, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.578,00

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 C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2025: Provincia: **** **Omissis** **** Comune: **** **Omissis** **** Fascia/zona: CENTRALE Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Box- posto auto

Normale min 355 € max 520 €

STATO CONSERVATIVO NORMALE

Superficie individuata: 12 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE

Piano Terreno: Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 1

K2 (livello di piano) = 0,2

$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,4$ Valore normale unitario = $355 + (520 - 355) \times 0,4 = 421,00$ €

Valore normale= 432,00 € x 18= 7.578,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
• Bene N° 2 - **** Omissis ****	18,00 mq	421,00 €/mq	€ 7.578,00	100,00%	€ 7.578,00

	Valore di stima:	€ 7.578,00
--	-------------------------	-------------------

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 02/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N°1 Estratti di mappa - 01 EDM CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 29/12/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - 02 PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 29/12/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 03 VISURE ATTUALI E STORICHE (Aggiornamento al 29/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04 ESTRATTO PRG (Aggiornamento al 24/02/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 05 ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 26/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06 VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 07 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 26/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08 CERTIFICATO RESIDENZA ESECUTATI (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09 VERBALE PRIMO ACCESSO CTU (Aggiornamento al 13/01/2026)
- ✓ N°1 Altri allegati- 10 SPESE CONDOMINIALI INEVASE E VERBALE ASSEMBLEA CONDOMINIALE PER APPROVAZIONE CONSUNTIVO (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati- 11 Elenco formalità per subalterno (Aggiornamento al 17/02/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato **** *Omissis* ****- **** *Omissis* ****
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 378, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: **AF - Aree residenziali esistenti di antica formazione - Art.50**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato **** *Omissis* **** - **** *Omissis* ***
AUTORIMESSA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 367, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: **AF - Aree residenziali esistenti di antica formazione - Art.50**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	• - **** <i>Omissis</i> ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 378, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, si presenta accettabile. Pur non avendo subito recenti ristrutturazioni, l'alloggio mostra un complessivo buono stato di pulizia, di mantenimento delle finiture esistenti e delle dotazioni impiantistiche.		
Descrizione:	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo- in fase di liberazione		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	• **** <i>Omissis</i> ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 367, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato	Lo stato conservativo dell'immobile, per quanto rilevato in sede di sopralluogo,		

conservativo:	si presenta accettabile. Pur non avendo subito recenti ristrutturazioni, l'autorimessa mostra un complessivo buono stato di pulizia, di mantenimento delle finiture esistenti e delle dotazioni impiantistiche.
Descrizione:	AUTORIMESSA
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo- in fase di liberazione

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 15/02/2024
Reg. gen. 1418 - Reg. part. 173
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 19/02/2024
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 183
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura
 - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 28/11/2024
Reg. gen. 10014 - Reg. part. 7998
Quota: 1/2
A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura
 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 16/10/2025
Reg. gen. 8645 - Reg. part. 6939
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****

Contro COBEL **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura
Note: DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI: TRASCRIZIONE N.810 DEL 2026 RETTIFICA
 - **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A **** OMISSIS ******
-

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 15/02/2024
Reg. gen. 1418 - Reg. part. 173
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 19/02/2024
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 183
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 28/11/2024
Reg. gen. 10014 - Reg. part. 7998
Quota: 1/2
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 16/10/2025
Reg. gen. 8645 - Reg. part. 6939
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
Note: DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI: TRASCRIZIONE N.810 DEL 2026 RETTIFICA