
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ajmino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14

INCARICO

In data 18/10/2024, il sottoscritto Geom. Ajmino Franco, con studio in Via Chiò, 15 - 13044 - Crescentino (VC), email fajmino@libero.it, PEC franco.ajmino@geopec.it, Tel. 0161 54 327, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2024 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 Alessandro SALAMANO 58/60, scala B, interno 22, piano 2/s1

DESCRIZIONE

Unità residenziale in Vercelli e a minor consistenza di edificio in tipologia condominiale elevato a nove piani ft, seminterrato e bassi fabbricati autorimesse in corte, denominato "Condominio Corso Salamano 58/60" e adibito esclusivamente a residenza, articolate su due scale (civv. 58 e 60) poste in fregio alla viabilità pubblica di Corso Salamano, via M. Polo e via N. Zeno. Lo stabile condominiale è posto in ambito prevalentemente residenziale costituito da villette e condominii della fascia di espansione anni '60, a latere della cd "cerchia dei viali" e costituita nella sua parte terminale verso p.zza Sardegna da stabili edificati in regime di edilizia residenziale pubblica. La zona è limitrofa al centro cittadino (raggiungibile anche pedonalmente in pochi minuti) e caratterizzata da ampi spazi pubblici adeguatamente illuminati (nel caso de quo un ampio viale alberato), dotati di parcheggi e sottoservizi; ad analoghe distanze pedonali sono altresì presenti alcuni plessi scolastici nonchè l'Ospedale .

L'unità pignorata in oggetto , posta al piano 2° (3° ft) del vano scale al civ. 60 e da questo accessibile (anche tramite ascensore), è

- costituita da: ampio soggiorno, cucina abitabile e bagno, vani accessibili dal corridoio d'ingresso ; zona notte composta da disimpegno, due camere e ripostiglio; tutti i vani affacciano sull'area condominiale a tre lati mentre, purtroppo, NON è presente alcun balcone;

- individuata: con il n° 22 piano 2° (nota: 3° ft) nella planimetria all. A al rogito notaio CONTI in Santhià dellì 11/11/1982 rep.28778 trascritto a Vercelli il 10/12/1982 RP 7745 (nota e titolo allegati); annessa cantina pertinenziale al piano seminterrato, individuata con il n° 22 nel rogito suddetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni

dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - corso Alessandro SALAMANO 58/60, scala B, interno 22, piano 2/s1

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., comma 2 è resa a fascicolo dal creditore precedente in forma di deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; si precisa che in riferimento all'immobile pignorato

- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato
- l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico riguardano il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni/iscrizioni.

Conformemente ai punti 2) e 7) del mandato, lo scrivente ha acquisito la scheda planimetrica catastale in atti nonchè - ad aggiornamento - l'estratto a colori dal GeoPortale Catastale Agenzia Entrate evidenziante la porzione di mappa in cui l'immobile staggito è allocato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

Quanto al regime patrimoniale, atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile degli esecutati a cura del creditore precedente, si è proceduto all'acquisizione del predetto documento (allegato) da

cui risulta che il debitore esecutato **** Omissis **** è in STATO LIBERO, mentre dagli atti a fascicolo emerge che il debitore esecutato **** Omissis **** è VEDOVA.

CONFINI

L'unità pignorata - individuata con il n° 22 nella planimetria all. A al rogito notaio CONTI in Santhià dell'11/11/1982 rep.28778 trascritto a Vercelli il 10/12/1982 RP 7745 - e posta al piano 2° (nota: 3° ft) confina a tre lati con salto su area di corte condominiale, a Est con salto su area di corte condominiale e vano scale/ascensore B; la pertinenziale cantina - individuata con il n° 22 piano cantine (nota: seminterrato) nella planimetria catastale in atti confina con: area di corte condominiale, corridoio condominiale, cantina **** Omissis **** o aventi causa, cantina **** Omissis **** o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	77,30 mq	1	77,30 mq	3,00 m	2
Cantina	0,00 mq	4,48 mq	0,20	0,90 mq	2,40 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				78,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per l'intero e così posto in vendita. La consistenza dell'immobile oggetto della presente è stata determinata rilevando in loco le dimensioni interne di ciascun vano; al sopralluogo in data 12/11/2024 si è acceduto al piano seminterrato individuando la posizione della cantina in base alle planimetrie in atti, senza tuttavia rilevarne le dimensioni causa l'impossibilità di accedervi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 346, Sub. 22 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 484,89 Piano 2-S1

Dal 24/02/2006 al 30/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1313, Sub. 22 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano 2-S1
Dal 30/06/2020 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1313, Sub. 22 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 73 mq Rendita € 482,89 Piano 2-S1

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali; infatti:

- la quota di 1/2 caduta nella successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 30/06/2020 è stata devoluta per legge per 1/4 a **** Omissis **** (figlio) e per 1/4 al coniuge **** Omissis ****; a **** Omissis **** - già proprietaria di 1/2 in comunione dei beni con il De Cuius - deve essere pertanto attribuita la quota complessiva di 3/4 (e NON di 1/2 o 2/4)
- il diritto di abitazione di 1/2 pervenuto in capo a **** Omissis **** giusta la successione predetta deve considerarsi ESTINTO, in quanto dagli atti di causa emerge come la stessa sia residente in Livorno Ferraris presso una struttura per anziani. La tesi dello scrivente in ordine all'estinzione del diritto è suffragata da quanto nel merito esposto dal Custode avv. Groppi nella propria nota in data 04/06/2025.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	45	1313	22		A3	2	5,5	73 mq	482,89 €	2-S1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
45	1313				ente urbano						

Corrispondenza catastale

SUSSISTE corrispondenza tra i dati identificativi presenti nel DB catastale AdE e quanto descritto nel verbale di pignoramento,

mentre

NON SUSSISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti redatta in data 11/06/1965 (allegata alla presente), ovvero :

- nel soggiorno, la nicchia a confine con il vano ascensore non è stato realizzata (cfr. Elaborato fotografico, foto 9 freccia rossa) e (cfr. Elaborato grafico esplicativo, cerchio rosso nella tav. Scheda planimetrica catastale in atti).

Anche se trattasi di minima variazione, questa è potenzialmente in grado di modificare la rendita catastale e, in ogni caso, la rappresentazione grafica non è corretta.

In conformità al Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78-Art. 19 (Aggiornamento del catasto), è quindi necessario depositare la procedura di aggiornamento DO.C.FA, i cui i costi sono stimabili ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00, per complessivi € 990,24.

Trattandosi - appunto - di minime variazioni che non incidono sull'identificazione catastale dell'unità pignorata, si ritiene interesse della Procedura porne a carico dell'aggiudicatario l'incombenza, deducendone l'onere come suddetto dal valore di stima complessivo.

PRECISAZIONI

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra i soggetti esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Tuttavia, atteso come

- nel verbale di pignoramento è stato indicato che l'immobile de quo è stato sottoposto "ad esecuzione forzata per l'intera quota di proprietà (1/1)" in capo ai debitori **** Omissis ****

- nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento stesso, le quote in capo ai debitori esecutati sono state indicate in 1/1 per CIASCUNO dei debitori

SI EVIDENZIA che la nota stessa sia ERRATA nell'indicazione delle RISPETTIVE QUOTE in capo ai debitori esecutati.

A fronte di tale criticità, il Creditore precedente ha provveduto a trascrivere una nota di correzione in tal senso in data 16.06.2025, RP 4217.

Dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso

PATTI

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o reperita dallo scrivente, non emergono patti in favore o a gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo

- quanto indicato nel rogito CONTI in data 11/11/1982 rep. 28778 (allegato) agli artt. 1° (quote di comproprietà comune, servitù, etc.), 4° (divieti e regolamento di condominio) e 5° (prelazione a favore IACP VC).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza appare in discreto stato d'uso, ad eccezione la maggior parte degli elementi in rilievo ai prospetti in cui la vernice appare per buona parte scrostata; viceversa, atrio d'ingresso e vano scale (almeno della scala B) appaiono in buono stato d'uso. L'unità pignorata è utilizzata ed appare anch'essa in buono stato d'uso quanto a pavimenti, rivestimenti ed accessori bagno (che risalgono, dall'aspetto, a primi anni del 2000), intonaci e tinteggiatura/tappezzerie; serramenti esterni ed interni ormai datati ma in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Nel rogito notaio CONTI in data 11/11/1982 rep. 28778 (allegato) sono indicate - sia pure in modo estremamente sintetico - le parti comuni condominiali e le quote di partecipazione alle spese generali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o consultata dallo scrivente non emergono vincoli di censo, livello o usi civici a favore o a gravame sulle unità pignorate, mentre nel rogito notaio CONTI in data 11/11/1982 rep. 28778 (allegato)

sono indicati diritti e servitù a favore o a gravame sulle unità costituenti il "Condominio Corso Salamano 58/60),

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche degli anni '60 del secolo scorso (infatti è stato costruito nel 1959) con struttura verticale in muratura di laterizio su intelaiatura in cca (a vista), solai in cca, finitura esterna ad intonaco, rampe scale con pedate ed alzate in graniglia; dotato di impianto ascensore e impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori e caldaia a condensazione alimentata a gas di recente (2018) installazione; manto di copertura in lamiera grecata anch'esso di recente realizzazione; impianto elettrico certificato. Stante le caratteristiche costruttive (oltre i 20 m in altezza), si è verificata la validità del CPI, rilasciato al n. 11434 e rinnovato al 04/03/2024.

Nell'unità pignorata sono presenti finiture di tipo medio commerciale risalenti ai primi anni del 2000 quanto a pavimenti, rivestimenti ed accessori bagno; all'epoca della costruzione quanto alle porte di passata (con inserti in vetro e/o specchio) e ai serramenti esterni (in legno e vetro semplice con avvolgibili in legno). Non è stato possibile verificare la rispondenza degli impianti alla Norma in quanto al sopralluogo non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità; la stima costi di un loro eventuale reperimento e/o adeguamento dovrà essere svolta da un tecnico impiantista abilitato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato e comproprietario **** Omissis ****, mentre dal certificato di residenza in atti la comproprietaria **** Omissis **** risulta residente in Livorno Ferraris presso la struttura per anziani in cui è ricoverata (ormai da anni).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2001 al 30/06/2020	**** Omissis ****	rogito notarile di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maurizio FERRARA	12/01/2001	31651	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	23/01/2001	593	484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2020 al 09/07/2024		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	07/07/2021	6145	4931
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che

- la continuità delle trascrizioni è stata completata con l'accettazione tacita dell'eredità dismessa in morte di **** Omissis **** apertasi il 30/06/2020, devoluta ex lege per 1/4 a **** Omissis **** (figlio) e per 1/4 al coniuge **** Omissis ****, trascritta a Vercelli il 18/03/2025 RG 2343, RP 1937.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 05/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 09/07/2024

Reg. gen. 6122 - Reg. part. 4870

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si precisa che

- nel verbale di pignoramento è stato indicato che l'immobile de quo è stato sottoposto "ad esecuzione forzata per l'intera quota di proprietà (1/1)" in capo ai debitori #BIOLCATI Fabio**** Omissis ****FUSARO Rosa Bianca##

- nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento stesso, le quote in capo ai debitori eseguitati sono state indicate in 1/1 per CIASCUNO dei debitori

con EVIDENZIA che la nota stessa sia ERRATA nell'indicazione delle RISPETTIVE QUOTE in capo ai debitori eseguitati.

A fronte di tale criticità, il Creditore precedente ha provveduto a trascrivere una nota di correzione in tal senso in data 16.06.2025 al RP 4217.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato e il complesso di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in zona "le case su strada e le palazzine" del PRG vigente, normata dall'art. 18 delle NTA (cfr. stralci PRG/NTA evidenziati nell'allegato elaborato grafico esplicativo). Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe II (a basso rischio idrogeologico).

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.

Dall'accesso atti all'archivio edilizio del Comune di Vercelli, emerge come il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulti edificato giusta lic. ed. 8857 del 06/06/1958, variante in data

07/02/1959 (allegati estratti dai titoli predetti); la licenza di agibilità risulta rilasciata in data 14/09/1960 al n° 441 (allegata) sia pure con alcune limitazioni/prescrizioni).

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.

Atteso come

NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare pignorata e l'assentito nei titoli edilizi di cui sopra, in quanto da tale comparazione emerge che:

a) le dimensioni interne dei vani o porzioni di essi (rilevate in loco e in modo puntuale) DIFFERISCONO dall'assentito, sia pure nella misura dello 0,5%

b) nella zona notte è stato ricavato un disimpegno tra questa e l'atrio d'ingresso nonchè un ripostiglio posto tra le due camere da letto, come meglio rappresentato all'Allegato grafico esplicativo, tavola "Elaborati grafici estratti dalla lic. ed. 8857 del 06/06/1958" - Elaborato Piano Tipo", dalla porzione delimitata con cerchio giallo,

nel rappresentare che tali difformità rispettivamente

sub. a) RIENTRANO nell'ambito delle TOLLERANZE COSTRUTTIVE applicabili all'unità de quo pari al 5% (unità tra i 60 e 100 mq) ex art. 34 bis c. 1 bis e 1 ter DPR 380/2001 TUE Edilizia (così come novellato dalla Legge 105/2024, già DL 69/2024 cd Salva Casa),

sub. b) RIENTRANO nell'ambito delle TOLLERANZE ESECUTIVE ex art. 34 bis c. 2 DPR 380/2001 predetto al punto "irregolarità esecutive di muri esterni ed interni...." purchè riferibili ante 24/5/2024 (ovvero il caso de quo),

SI CONFERMA lo stato legittimo, ex Art. 9 bis c. 1-bis DPR 380/2001 predetto, dell'unità immobiliare pignorata.

NON si è dato luogo alla verifica delle ulteriori dimensioni dello stabile nè della diversa distribuzione delle cantine, in quanto (eventuali) difformità delle stesse non inficiano lo stato legittimo dell'unità considerata - e viceversa - ex art. 9 bis c. 1 ter del DPR 380/2001 predetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.303,67

Dai prospetti - allegati - fornito dall'Amministratore del condominio, appare come la quota dovuta (e INSOLUTA)- per rispettivamente

- la gestione (precedente) a consuntivo 2023/2024 sia pari a € 4.579,61
- la gestione (in corso) a preventivo 2024/2025 sia pari a € 2586,14, di cui al 30/06/2025 sia pari a € 1.724,06 (8/12),

e così per complessivi € 6.303,67,

mentre, in estensione, il saldo contabile sino alla gestione 2022/2023 sia pari a € 3.311,07.

Si precisa che l'importo medio delle spese condominiali è stata valutata in € 2.700,00, ciò in assenza di specifica descrizione delle spese cd competenze attribuite quali spese personali nella gestione 2023/24 e pari a € 1.899,38.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - corso Alessandro SALAMANO 58/60, scala B, interno 22, piano 2/s1

Unità residenziale in Vercelli e a minor consistenza di edificio in tipologia condominiale elevato a nove piani ft, seminterrato e bassi fabbricati autorimesse in corte, denominato "Condominio Corso Salamano 58/60" e adibito esclusivamente a residenza, articolate su due scale (civv. 58 e 60) poste in fregio alla viabilità pubblica di Corso Salamano, via M. Polo e via N. Zeno. Lo stabile condominiale è posto in ambito prevalentemente residenziale costituito da villette e condominii della fascia di espansione anni '60, a latere della cd "cerchia dei viali" e costituita nella sua parte terminale verso p.zza Sardegna da stabili edificati in regime di edilizia residenziale pubblica. La zona è limitrofa al centro cittadino (raggiungibile anche pedonalmente in pochi minuti) e caratterizzata da ampi spazi pubblici adeguatamente illuminati (nel caso de quo un ampio viale alberato), dotati di parcheggi e sottoservizi; ad analoghe distanze pedonali sono altresì presenti alcuni plessi scolastici nonché l'Ospedale . L'unità pignorata in oggetto , posta al piano 2° (3° ft) del vano scale al civ. 60 e da questo accessibile (anche tramite ascensore), è - costituita da: ampio soggiorno, cucina abitabile e bagno, vani accessibili dal corridoio d'ingresso ; zona notte composta da disimpegno, due camere e ripostiglio; tutti i vani affacciano sull'area condominiale a tre lati mentre, purtroppo, NON è presente alcun balcone; - individuata: con il n° 22 piano 2° (nota: 3° ft) nella planimetria all. A al rogito notaio CONTI in Santhià delli 11/11/1982 rep.28778 trascritto a Vercelli il 10/12/1982 RP 7745 (nota e titolo allegati); annessa cantina pertinenziale al piano seminterrato, individuata con il n° 22 nel rogito suddetto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 1313, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1313, Sub. 22, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 25.336,80

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, metodologia prevista anche dalle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI.

I beni comparativi con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima sono stati individuati nel novero di quanti (considerate le caratteristiche e stato degli edifici/unità) nel breve periodo anteriore alla presente sono stati offerti e/o ceduti sul mercato ovvero oggetto di trasferimenti in Procedure Giudiziarie; in dettaglio

- abitazione di analoghe dimensioni e in similare stato manutentivo, al Fg 45 mapp. 1313 sub. 31 (posto nello stesso stabile), compravendita in data 18/03/2022 € 25.000,00;

- abitazione di analoghe dimensioni ma da ristrutturare internamente, al Fg 45 mapp. 1313 sub. 30 (posto nello stesso stabile), compravendita in data 26/04/2024 € 23.000,00;

la valutazione è stata quindi espressa con il metodo di valutazione del confronto di mercato cd MCA (Market Comparision Approach), ovvero su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'oggetto di stima mediante un algoritmo di calcolo basato sulle differenze negli ammontari delle caratteristiche tecnico/economiche possedute, pervenendo così ad un valore unitario stimato in € 324,00/mq.

Quanto agli aspetti di mercato, si evidenzia come (fonte OMI AdE) nel 1° trim. 2025 le compravendite hanno assunto un trend positivo, con una crescita di oltre l'11% rispetto al 2024, sia per i capoluoghi che per i comuni minori e in questo agevolato dai tassi mutui in discesa con prima rata al 3,2%; infatti, la gran parte delle compravendite sono effettuate da persone fisiche(45,8%, dei quali oltre il 70% in regime di 1^a casa) e per oltre il 90% su immobili esistenti. Si ritiene che tali aspetti - di fatto il profilo dei possibili acquirenti l'immobile - possano ragionevolmente compensare le particolari condizioni di vendita legate all'ambito della procedura esecutiva che, in genere, contribuiscono in modo significativo ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati.

In ultimo, il valore stimato come suesteso è stato anche prudentemente raffrontato con i valori tabellari di riferimento per "appartamenti vecchi oltre 30 anni" ubicati in zona semicentrale - Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli al dicembre 2024 ,cogniti in € 500/mq min. e € 900/mq max rilevando come esso sia ampiamente inferiore ai valori tabellari suddetti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - corso Alessandro SALAMANO 58/60, scala B, interno 22, piano 2/s1	78,20 mq	324,00 €/mq	€ 25.336,80	100,00%	€ 25.336,80
Valore di stima:					€ 25.336,80

Valore di stima: € 25.336,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	990,24	€

Valore finale di stima: € 24.346,56

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che

A) in relazione sono state accertate - sulla base della documentazione fornita dall'amministrazione del condominio - spese condominiali insolute per, rispettivamente

- la gestione (precedente) a consuntivo 2023/2024 pari a € 4.579,61

- la gestione (in corso) a preventivo 2024/2025 pari a € 2586,14, di cui al 30/06/2025 sia pari a € 1.724,06 (8/12),

e così per complessivi € 6.303,67,

- il saldo contabile della gestione 2022/2023 pari a € 3.311,07;

B) è stato accertato che l'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche (ex IACP, cfr. titoli edilizi e 1° rogito di cessione); TUTTAVIA, per quanto attiene la vigenza - o meno - di vincoli ancora a carico del proprietario debitore indicata in relazione (in particolare per quanto disposto all'art. 1, commi 376-379, della legge n. 178/2020), si rinvia alla trattazione in merito esposta dal Custode avv. Groppi nella propria nota in data 04/06/2025.

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.

Crescentino, li 19/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ajmino Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria catastali in atti

- ✓ N° 1 Altri allegati - visura catastale storica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico dimostrativo
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto titoli edilizi e abitabilità
- ✓ N° 2 Altri allegati - visure ipotecarie aggiornate
- ✓ N° 1 Altri allegati - prospetti spese condominiali
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - rogito FERRARA Rep 31651
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ante ventennio rogito CONTI Rep 28778 acquisto da IACP
- ✓ N° 1 Altri allegati - modulo controllo documentazione ex art. 173 bis per l'esperto
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia redatta in versione privacy conforme alla direttiva 07/02/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo identificativi lotto in formato .rtf