TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tomeno Cesare, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381

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 5
Patti 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto Unico 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2025 del R.G.E. 12
Lotto Unico 12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 13

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381

INCARICO

All'udienza del 23/01/2026, il sottoscritto Geom. Tomeno Cesare, con studio in Corso Magenta, 23 - 13100 - Vercelli (VC), email cesaretomeno@libero.it, PEC cesare.tomeno@geopec.it, Tel. 335 22 10 99, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - corso Camillo Cavour n.64, 13039 (Coord. Geografiche: 45.194304 - 8.295850)

DESCRIZIONE

Appartamento, con accessoria cantina, inserito in un complesso edilizio a carattere condominiale di grandi dimensioni. L'immobile è posto in una zona centrale, a prevalente destinazione residenziale del concentrico del comune di Trino e nelle immediate vicinanze si trovano tutti i principali servizi (uffici pubblici, negozi, farmacia, ecc). La città è uno fra i maggiori centri della provincia Piemontese di Vercelli, e conta poco più di 7400 abitanti. Poco distante dalla riva sinistra del Po, si sviluppa su un territorio prevalentemente pianeggiante ed ai piedi delle colline del Monferrato e dista circa 20,00 Km. dal capoluogo di Provincia – Vercelli. L'appartamento, posto al decimo piano, si sviluppa su un unico livello e comprende: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera con ripostiglio, balcone ad ovest ed ampio terrazzo a nord. Completa la consistenza una piccola cantina al dodicesimo piano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/03/2026.

Custode delle chiavi: avv. Luca Vargiolu

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - corso Camillo Cavour n.64, 13039

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381

Il CTU ha constatato che il creditore procedente ha depositato in data 07/10/2025 la certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale; Detta certificazione risale sino ad un atto antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Riferiti all'appartamento, da Nord e procedendo in senso orario: vuoto su c.so Cavour, appartamento proprietà di terzi, pianerottolo-vano ascensore-pozzo luce condominiali, appartamento proprietà di terzi, vuoto su passaggio condominiale; Riferiti alla cantina, da Nord e procedendo in senso orario: cantina proprietà di terzi, spazio comune su due lati, vuoto su passaggio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	52,30 mq	69,70 mq	1	69,70 mq	3,00 m	10
TERRAZZO	15,00 mq	15,00 mq	0,3	4,50 mq	0,00 m	10
BALCONE	2,65 mq	2,65 mq	0,3	0,79 mq	0,00 m	10
CANTINA	3,65 mq	3,90 mq	0,25	0,97 mq	0,00 m	12
			Totale superficie convenzionale:	**75,96 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**75,96 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **26/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 501, Part. 2382, Sub. 60 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 395,09 Piano 10-12
Dal **27/06/2006** al **12/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 517, Sub. 60 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 395,09 Piano 10-12
Dal **13/10/2008** al **08/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 517, Sub. 60 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 395,09 Piano 10-12

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	517	60		A2	1	4,6	76 mq	395,09 €	10 / 12	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica per il compendio in argomento in quanto trattasi di fabbricato censito al Catasto Urbano e l'area di pertinenza ha superficie inferiore a mq.5000.

PATTI

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente l'immobile si presenta in uno stato manutentivo scadente. Nelle attuali condizioni non è possibile abitarlo senza una preventiva e radicale ristrutturazione.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato risulta inserito in un contesto condominiale allo stesso compete una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza si servitù e/o gravami sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Complesso edilizio, di tipo condominiale, di grandi dimensioni con struttura un cemento armato; condizioni: sufficienti -Facciate esterne: intonacate e tinteggiate; condizioni: sufficienti - scarse. Infissi esterni: in legno con vetro semplice e sistema oscurante con tapparelle in pvc; condizioni: scadenti - Finiture pareti e soffitti: tutti i locali hanno pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati. Il soffitto del soggiorno e alcune pareti risultano scrostati; condizioni: scadenti - Pavimentazioni interne: tutte le pavimentazioni sono in marmiglia; condizioni: appena sufficienti - Porte interne: le porte interne sono ad anta battente in legno tamburato con vetro centrale; condizioni: scadenti - Rivestimento bagno: rivestimento su tutte le pareti con piastrelle in grès ceramico. Condizioni: sufficienti - Sanitari bagno: il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca a terra, nello specifico vaso, lavabo, bidet, vasca. I sanitari sono dotati di rubinetteria con finitura cromata; condizioni: scadenti - Impianto elettrico: impianto di tipo sottotraccia con scatole incassate. Componentistica e mostrine di finitura in plastica. Detto impianto è privo di dichiarazione di conformità. Condizioni: scadenti da rifare rispetto alle attuali normative vigenti. Impianto idrico: impianto di distribuzione acqua calda e fredda sottotraccia ai pavimenti. Impianto riscaldamento: autonomo con caldaia a gas non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **13/09/1979** al **12/10/2008**	**** Omissis ****	COPPO Alfredo	13/09/1979	21.949	4.359

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia dell Entrate - Vercelli	25/09/1979	5.993	4.865
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/10/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		CILLUFFO Francesca	13/10/2008	24.762	12.107
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia dell Entrate - Vercelli	20/10/2008	9.153	6.491
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 01/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
  Iscritto a Vercelli il 20/08/2008
  Reg. gen. 9154 - Reg. part. 1524
  Quota: 1/1
  Importo: € 0,00

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381

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

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Vercelli il 06/09/2011
  Reg. gen. 7417 - Reg. part. 5481
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Vercelli il 08/09/2025
  Reg. gen. 7417 - Reg. part. 5481
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

La parte di territorio sulla quale insiste il fabbricato in cui è compreso l'immobile in oggetto, secondo la Variante parziale n°3 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 21.07.2016, è catalogata come A3r "aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale da riqualificare" normate dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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.

In data 04/03/2026 il sottoscritto C.T.U. richiedeva l'accesso agli atti al Comune di Trino, in merito all'immobile in questione, ampliando la ricerca anche tramite il nominativo dei precedenti proprietari. Dal registro delle pratiche edilizie si è desunto che l'edificio è stato edificato con Licenza Edilizia n. 289 del 21/02/1961 ed è stata rilasciata l'Abitabilità in data 21/12/1962 n.246.

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.

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità riscontrate riguardano leggere modifiche alla distribuzione interna. Dette difformità possono essere sanate con una C.I.L.A. in Sanatoria al costo di € 4.500,00 (Sanzione ed oneri professionali)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - corso Camillo Cavour n.64, 13039
  Appartamento, con accessoria cantina, inserito in un complesso edilizio a carattere condominiale di grandi dimensioni. L'immobile è posto in una zona centrale, a prevalente destinazione residenziale del concentrico del comune di Trino e nelle immediate vicinanze si trovano tutti i principali servizi (uffici pubblici, negozi, farmacia, ecc). La città è uno fra i maggiori centri della provincia Piemontese di Vercelli, e conta poco più di 7400 abitanti. Poco distante dalla riva sinistra del Po, si sviluppa su un territorio prevalentemente pianeggiante ed ai piedi delle colline del Monferrato e dista circa 20,00 Km. dal capoluogo di Provincia – Vercelli. L'appartamento, posto al decimo piano, si sviluppa su un unico livello e comprende: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera con ripostiglio, balcone ad ovest ed ampio terrazzo a nord. Completa la consistenza una piccola cantina al dodicesimo piano.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 517, Sub. 60, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 22.788,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
  - ubicazione degli immobili;
  - caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento;
  - stato di manutenzione e conservazione;
  - finiture e confort;
  - consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui 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 (banca dati quotazioni immobiliari dell'A.d.E. - Listino Immobiliare Camera di Commercio Vercelli) oltre ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trino (VC) - corso Camillo Cavour n.64, 13039	75,96 mq	300,00 €/mq	€ 22.788,00	100,00%	€ 22.788,00
				Valore di stima:	€ 22.788,00

Valore di stima: € 22.788,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

€ 22.788,00 x -15% = € 19.369,80 ed in cifra tonda € 19.000,00

Valore finale di stima: **€ 19.000,00**

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 07/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tomeno Cesare

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Perizia versione privacy
- ✓ Allegato A - Localizzazione - Documentazione catastale
- ✓ Allegato B - Documentazione urbanistica ed edilizia
- ✓ Allegato C - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato D - Certificati

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - corso Camillo Cavour n.64, 13039
  Appartamento, con accessoria cantina, inserito in un complesso edilizio a carattere condominiale di grandi dimensioni. L'immobile è posto in una zona centrale, a prevalente destinazione residenziale del concentrico del comune di Trino e nelle immediate vicinanze si trovano tutti i principali servizi (uffici pubblici, negozi, farmacia, ecc). La città è uno fra i maggiori centri della provincia Piemontese di Vercelli, e conta poco più di 7400 abitanti. Poco distante dalla riva sinistra del Po, si sviluppa su un territorio prevalentemente pianeggiante ed ai piedi delle colline del Monferrato e dista circa 20,00 Km. dal capoluogo di Provincia – Vercelli. L'appartamento, posto al decimo piano, si sviluppa su un unico livello e comprende: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera con ripostiglio, balcone ad ovest ed ampio terrazzo a nord. Completa la consistenza una piccola cantina al dodicesimo piano.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 517, Sub. 60, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La parte di territorio sulla quale insiste il fabbricato in cui è compreso l'immobile in oggetto, secondo la Variante parziale n°3 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 21.07.2016, è catalogata come A3r "aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale da riqualificare" normate dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trino (VC) - corso Camillo Cavour n.64, 13039		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 517, Sub. 60, Categoria A2	**Superficie**	75,96 mq
Stato conservativo:	Complessivamente l'immobile si presenta in uno stato manutentivo scadente. Nelle attuali condizioni non è possibile abitarlo senza una preventiva e radicale ristrutturazione.		
Descrizione:	Appartamento, con accessoria cantina, inserito in un complesso edilizio a carattere condominiale di grandi dimensioni. L'immobile è posto in una zona centrale, a prevalente destinazione residenziale del concentrico del comune di Trino e nelle immediate vicinanze si trovano tutti i principali servizi (uffici pubblici, negozi, farmacia, ecc). La città è uno fra i maggiori centri della provincia Piemontese di Vercelli, e conta poco più di 7400 abitanti. Poco distante dalla riva sinistra del Po, si sviluppa su un territorio prevalentemente pianeggiante ed ai piedi delle colline del Monferrato e dista circa 20,00 Km. dal capoluogo di Provincia – Vercelli. L'appartamento, posto al decimo piano, si sviluppa su un unico livello e comprende: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera con ripostiglio, balcone ad ovest ed ampio terrazzo a nord. Completa la consistenza una piccola cantina al dodicesimo piano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
  Iscritto a Vercelli il 20/08/2008
  Reg. gen. 9154 - Reg. part. 1524
  Quota: 1/1
  Importo: € 0,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Vercelli il 06/09/2011
  Reg. gen. 7417 - Reg. part. 5481
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Vercelli il 08/09/2025
  Reg. gen. 7417 - Reg. part. 5481
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Firmato Da: TOMENO CESARE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39f381