
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romoli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	13



Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4.....	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155.....	
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4.....	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155.....	
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4.....	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155.....	
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4.....	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155.....	
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20



Riepilogo bando d'asta 23

Lotto Unico..... 23

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2025 del R.G.E..... 24

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.755,00 24



INCARICO

All'udienza del 17/02/2026, il sottoscritto Geom. Romoli Andrea, con studio in Via Confienza, 15 - 13100 - Vercelli (VC), email geomandrearomoli@gmail.com, PEC andrea.romoli@geopec.it, Tel. 0161 54322, Fax 0161 54322, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2026 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 Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

Alloggio a piano primo e secondo (sottotetto) in fabbricato di civile abitazione, accessibile da corte comune e scala esterna che conduce a ballatoio ad uso esclusivo.

Il fabbricato è in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, ha ingresso comune con cancello metallico da piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso.

Il fabbricato si trova a circa 600 m in linea d'aria dal centro storico di Cigliano, ove si trovano tutti i servizi principali.

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 CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Autorimessa a piano terreno in basso fabbricato posto nelle immediate vicinanze del fabbricato principale che ospita gli alloggi a piano terra e primo.

Si trova in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, ed è accessibile da corte comune, con ingresso da cancello metallico su piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Posto auto scoperto in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, accessibile da corte comune, con ingresso da cancello metallico su piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso.

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 Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile redatta il 19.12.2025 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Novate Milanese; in riferimento agli immobili pignorati, la certificazione risale sino all'atto di acquisto originario che è stato trascritto in data 26.01.2005, antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento, datata 26.11.2025.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e le visure storiche degli immobili pignorati; non risulta depositata altra documentazione catastale agli atti (schede planimetriche degli immobili pignorati). I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato: tale documento è stato richiesto dal Custode dei beni in data 25.02.2026: da esso **** Omissis **** risulta coniugata a Cigliano il 29.05.1999 con **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

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 separazione legale dei beni.

All'atto della notifica del pignoramento in data 13.11.2025 parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto di compravendita trascritto ai nn. 1030/707 in data 31.01.2005. Non risultano altri comproprietari.

Il bene oggetto di pignoramento è ufficialmente e tuttora posseduto dal soggetto esecutato, **** Omissis ****, non risultando atti di vendita dell'immobile stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

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 separazione legale dei beni.

All'atto della notifica del pignoramento in data 13.11.2025 parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto di compravendita trascritto ai nn. 1030/707 in data 31.01.2005. Non risultano altri comproprietari.

Il bene oggetto di pignoramento è ufficialmente e tuttora posseduto dal soggetto esecutato, **** Omissis ****, non risultando atti di vendita dell'immobile stesso.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

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 separazione legale dei beni.

All'atto della notifica del pignoramento in data 13.11.2025 parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto di compravendita trascritto ai nn. 1030/707 in data 31.01.2005. Non risultano altri comproprietari.
Il bene oggetto di pignoramento è ufficialmente e tuttora posseduto dal soggetto esecutato, **** Omissis ****, non risultando atti di vendita dell'immobile stesso.

CONFINI

Il terreno su cui sorgono i fabbricati, distinto alla particella 437 del Fg. 7, confina: a Nord particella 966 del Fg. 7, a Est particella 882 del Fg. 7, a Sud via Tonello, a Ovest particelle 436, 1013, 898 del Fg. 7.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

Confini alloggio: a Nord particella 966 del Fg. 7, a Est altra u.i.u. sub. 11 della particella 437, a Sud vuoto su cortile comune sub. 7 della particella 437, a Ovest particella 436 del Fg. 7.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Confini autorimessa: a Nord altra u.i.u. sub. 14 della particella 437, a Est particella 882 del Fg. 7, a Sud altra u.i.u. sub. 16 della particella 437, a Ovest cortile comune sub. 7 della particella 437.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Confini posto auto scoperto: a Nord altra u.i.u. sub. 19 della particella 437, a Est e a Sud cortile comune sub. 7 della particella 437, a Ovest particella 436 del Fg. 7.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,75 mq	76,60 mq	1	76,60 mq	2,66 m	1
Locale tecnico - ripostiglio	0,80 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	2,50 m	1
Balcone	8,85 mq	8,85 mq	0,25	2,21 mq	0,00 m	1
Sottotetto non abitabile	49,75 mq	59,60 mq	0,20	11,92 mq	2,10 m	2
Bagno	5,20 mq	6,90 mq	1	6,90 mq	2,40 m	2
Loggia	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				99,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,03 mq		



Trattasi di alloggio a piano primo e secondo (sottotetto) in fabbricato di civile abitazione, accessibile da corte comune e scala esterna che conduce a ballatoio ad uso esclusivo. E' composto da:

a piano primo: soggiorno-cucina con ingresso passante, una camera, un ripostiglio, un bagno; altezza utile interna di m 2.66, superficie lorda pari a circa 77 mq; accesso da ballatoio ad uso esclusivo, superficie di circa 9 mq, con all'estremità nord-ovest un piccolo locale tecnico che ospita la caldaia dell'impianto di riscaldamento. Nel soggiorno è presente un caminetto, sulla parete nord è addossata la scala interna che conduce al piano superiore.

a piano secondo (sottotetto): due locali non abitabili considerata l'altezza utile interna, e un bagno, ricavato con lavori che non risultano autorizzati nè accatastati (agli atti è dichiarato come sottotetto non abitato); altezza media utile interna di m 2.10 (altezza minima m 1.45 e altezza max in corrispondenza del colmo m 2.80), superficie lorda complessiva pari a circa 66 mq. E' presente una loggia sul fronte verso cortile di superficie circa 5 mq.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,80 mq	15,80 mq	1	15,80 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,80 mq		

Autorimessa a piano terreno in basso fabbricato contiguo perpendicolarmente al fabbricato principale che ospita gli alloggi a piano terra e primo.

L'accesso è da corte comune, l'altezza utile interna è di m 2.85, la superficie lorda è di circa 16 mq, la superficie netta di circa 14 mq; il portone di ingresso è metallico di tipo basculante.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

Posto auto scoperto, situato nella porzione di corte comune a ridosso di recinzione in muratura di cemento. La superficie (dato catastale) è di circa 15 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/2003 al 26/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 437, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 vani Piano 1-2
Dal 26/01/2005 al 20/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 437, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 vani Piano 1-2
Dal 21/05/2026 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 437, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5.5 vani Piano 1-2

Si precisa che il sub 10 deriva dalla soppressione dei sub 3-4-5-6 con costituzione dei sub da 7 a 21 del mappale 437.

A loro volta i sub 3-4-5-6 derivano dalla soppressione del mapp. 437 sub 1 e dei mappali 440 e 599.

Per il mapp. 437 sub 1 cronologicamente la proprietà è di:

dall'impianto al 20/10/1982 **** Omissis ****

dal 20/10/1982 al 22/11/1991 **** Omissis ****

Per il mapp. 437 sub 3-4-5-6 cronologicamente la proprietà è di:

dal 22/11/1991 al 12/02/1999 **** Omissis ****

dal 12/02/1999 al 28/05/2003 **** Omissis ****

In data 28/05/2003 vengono soppressi i sub 3-4-5-6 per frazionamento e fusione, ampliamento, diversa distribuzione interna, e costituiti i sub da 7 a 21 la cui proprietà resta di **** Omissis **** fino alla data di vendita, che per il sub 10 è il 26/01/2005.

La variazione del 21.05.2026, ultimo passaggio della cronistoria catastale, è stata eseguita dal sottoscritto Geom. Andrea Romoli a causa delle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale agli atti, secondo quanto previsto dall'incarico ricevuto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/2003 al 26/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 437, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 mq Piano T
Dal 26/01/2005 al 20/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 437, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 mq Piano T
Dal 21/05/2026 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 437, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 mq



		Piano T
--	--	---------

Si precisa che il sub 15 deriva dalla soppressione dei sub 3-4-5-6 con costituzione dei sub da 7 a 21 del mappale 437.

A loro volta i sub 3-4-5-6 derivano dalla soppressione del mapp. 437 sub 1 e dei mappali 440 e 599.

Per il mapp. 437 sub 1 cronologicamente la proprietà è di:

dall'impianto al 20/10/1982 **** Omissis ****

dal 20/10/1982 al 22/11/1991 **** Omissis ****

Per il mapp. 437 sub 3-4-5-6 cronologicamente la proprietà è di:

dal 22/11/1991 al 12/02/1999 **** Omissis ****

dal 12/02/1999 al 28/05/2003 **** Omissis ****

In data 28/05/2003 vengono soppressi i sub 3-4-5-6 per frazionamento e fusione, ampliamento, diversa distribuzione interna, e costituiti i sub da 7 a 21 la cui proprietà resta di **** Omissis **** fino alla data di vendita, che per il sub 15 è il 26/01/2005.

La variazione del 21.05.2026, ultimo passaggio della cronistoria catastale, è stata eseguita dal sottoscritto Geom. Andrea Romoli a causa delle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale agli atti, secondo quanto previsto dall'incarico ricevuto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/2003 al 26/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 437, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Piano T
Dal 26/01/2005 al 20/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 437, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Piano T

Si precisa che il sub 20 deriva dalla soppressione dei sub 3-4-5-6 con costituzione dei sub da 7 a 21 del mappale 437.

A loro volta i sub 3-4-5-6 derivano dalla soppressione del mapp. 437 sub 1 e dei mappali 440 e 599.

Per il mapp. 437 sub 1 cronologicamente la proprietà è di:

dall'impianto al 20/10/1982 **** Omissis ****

dal 20/10/1982 al 22/11/1991 **** Omissis ****

Per il mapp. 437 sub 3-4-5-6 cronologicamente la proprietà è di:

dal 22/11/1991 al 12/02/1999 **** Omissis ****

dal 12/02/1999 al 28/05/2003 **** Omissis ****

In data 28/05/2003 vengono soppressi i sub 3-4-5-6 per frazionamento e fusione, ampliamento, diversa distribuzione interna, e costituiti i sub da 7 a 21 la cui proprietà resta di **** Omissis **** fino alla data di vendita, che per il sub 20 è il 26/01/2005.

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	437	10		A3	2	5.5 vani			1-2	

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
7	437				Ente Urbano		00 08 00			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati specificati nell'atto di pignoramento hanno esatta rispondenza con le risultanze catastali al momento del pignoramento.
Si sono rilevate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale agli atti: a piano primo, modeste differenze nelle partizioni e presenza di un piccolo locale centrale termica sul balcone; a piano sottotetto presenza di partizioni che definiscono due vani e un bagno.
Stante le difformità rilevate, si è resa necessaria variazione catastale, eseguita con pratica Docfa n. . VC0024144 del 21.05.2026, con la quale è stata aggiornata la distribuzione interna e la consistenza in vani dell'alloggio.

I dati identificativi del Catasto Fabbricati sopra riportati sono quelli derivanti dalla variazione eseguita il 21/05/2026 dal sottoscritto Esperto geom. Andrea Romoli. In precedenza i beni erano individuati al Foglio 7 particella 437 sub. 10, cat. A/3 classe 2 consistenza 3.5 vani, piani 1-2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	437	15		C6	3	14 mq			T	



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
7	437				Ente Urbano		00 08 00			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati specificati nell'atto di pignoramento hanno esatta rispondenza con le risultanze catastali al momento del pignoramento.
Si sono rilevate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale agli atti: la lunghezza effettiva è di m 5.00 contro i m 4.30 rilevabili graficamente sulla scheda; inoltre è presente una finestra alta (luce) sulla parete di fondo, non riportata sulla scheda.
Stante la difformità rilevata, si è resa necessaria variazione catastale, eseguita con pratica Docfa n. VC0024143 del 21.05.2026, per esatta rappresentazione grafica e correzione della consistenza (superficie dichiarata).

I dati identificativi del Catasto Fabbricati sopra riportati sono quelli derivanti dalla variazione eseguita il 21/05/2026 dal sottoscritto Esperto geom. Andrea Romoli. In precedenza i beni erano individuati al Foglio 7 particella 437 sub. 15, cat. C/6 classe 3 consistenza 10 mq, piano T.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	437	20		C6	1	15 mq			T	

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
7	437				Ente Urbano		00 08 00			

Corrispondenza catastale

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



I dati specificati nell'atto di pignoramento hanno esatta rispondenza con le risultanze catastali al momento del pignoramento.

Il posto auto è delimitato da semplici strisce verniciate sulla pavimentazione in autobloccanti del cortile comune.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Il debitore esecutato è soggetto privato, non è soggetto passivo IVA né esercente attività di costruzione o ristrutturazione, per cui trattandosi di immobili abitativi / residenziali, la vendita immobiliare in sede di esecuzione forzata non è soggetta ad IVA.

L'accesso ai beni per il sopralluogo di verifica è stato eseguito in data 11/03/2026, unitamente al Custode dei beni **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

Le condizioni manutentive risultano buone per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'alloggio (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Le condizioni manutentive risultano sufficienti per tutti gli elementi edilizi dell'autorimessa (pavimentazione, intonaco e tinteggiatura, portone metallico di ingresso).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Le condizioni manutentive della pavimentazione cortile che ospita il posto auto risultano sufficienti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

Nel fabbricato che ospita il bene pignorato sono presenti quattro alloggi, due a piano terra e due a piano primo; questi ultimi sono serviti da una scala esterna comune che immette sui relativi ballatoi ad uso esclusivo.



Per l'alloggio risultano essere parti comuni, censite con il sub 7 del mappale 437: il cortile, la scala esterna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

L'autorimessa è inserita in un basso fabbricato con accesso da cortile comune.
Risultano essere parti comuni, censite con il sub 7 del mappale 437: il cortile.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Il posto auto è posizionato nel cortile comune, censito con il sub 7 del mappale 437.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

I beni pignorati non sono gravati da servitù, censo, livello o uso civico; non sussistono vincoli di carattere storico-artistico.

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti che possano restare a carico dell'acquirente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

La struttura verticale del fabbricato ha pareti perimetrali in muratura portante, spessore circa 40 cm, e una linea di pilastri intermedi in cemento armato; i soffitti sono piani in latero-cemento. Il tetto è a falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole tipo portoghese.

Caratteristiche dell'alloggio: l'altezza utile interna è di 2.66 m per il piano primo, di m 1.75 (altezza media) per il piano secondo sottotetto, le pareti divisorie interne sono in muratura di mattoni forati spessore 10 cm, i locali hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica; i bagni hanno rivestimenti in ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro, la porta di ingresso è in legno con porzioni di elementi vetrati, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e antoni esterni in legno. I balconi a piano primo e secondo hanno pavimentazione in gres.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento: quest'ultimo è con radiatori in acciaio in entrambi i piani; a piano primo sono presenti nel locale soggiorno-cucina anche una stufa ed un caminetto, nonché una unità interna (split) per aria condizionata, con macchina esterna sul balcone.

Caratteristiche delle parti comuni: l'area cortilizia ha pavimentazione in autobloccanti di cemento colore grigio, la scala esterna è in cemento armato con pedate rivestite in materiale lapideo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155



La struttura verticale del basso fabbricato che ospita le autorimesse ha pilastri in c.a. e muratura di tamponamento su fronte spessore circa 30 cm e su retro spessore circa 15 cm; il solaio di copertura è piano in latero cemento, con guaina impermeabile su estradosso.

Le pareti laterali sono in muratura intonacata, la pavimentazione è cemento, il portone di ingresso è metallico di tipo basculante, con accesso da area cortilizia comune con pavimentazione in autobloccanti di cemento colore grigio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Nessuna struttura. Trattasi di semplice posto auto scoperto su pavimentazione in autobloccanti di area cortilizia comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

L'alloggio risulta essere occupato, a titolo di residenza, dall'esecutato **** Omissis **** e dai familiari conviventi: il marito **** Omissis ****, la figlia **** Omissis ****.

L'autorimessa e il posto auto scoperto sono pertinenze dell'alloggio e risultano utilizzati.

In data 25.02.2026 è stato acquisito il certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio, di Residenza.

In data 07.05.2026 sono stati acquisiti presso il Comune di Cigliano i seguenti certificati: stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, storici di residenza di tutti gli occupanti l'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

L'unità immobiliare, di pertinenza dell'alloggio, è occupata e utilizzata dall'esecutato e dai familiari conviventi.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

L'unità immobiliare, di pertinenza dell'alloggio, è occupata e utilizzata dall'esecutato e dai familiari conviventi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Per tutti i beni risulta:



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vercellotti Luigi	26/01/2005	78137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	31/01/2005	1030	707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- 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.

**** Omissis ****acquista da **** Omissis ****la quale aveva acquistato da **** Omissis ****con atto del 12/09/1999.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4
- BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155
- BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 06/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Vercelli il 31/01/2005
Reg. gen. 1031 - Reg. part. 173
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00



Rogante: Vercellotti Luigi

Data: 26/01/2005

N° repertorio: 78138

Note: Durata 25 anni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 18/06/2019

Reg. gen. 4771 - Reg. part. 517

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 27/05/2016

N° repertorio: 229

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Vercelli il 23/09/2024

Reg. gen. 7976 - Reg. part. 942

Importo: € 290.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00

Rogante: Vercellotti Luigi

Data: 26/01/2005

N° repertorio: 78138

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 20/11/2015

Reg. gen. 7767 - Reg. part. 6067

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: il G.E. Maria Elena Ballarini con provvedimento del 13/09/2018 ha dichiarato l'estinzione del giudizio recante n.219/2015 RGE ed ha disposto la cancellazione della suddetta trascrizione del pignoramento, ad oggi ancora non eseguita.

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Vercelli il 26/11/2025

Reg. gen. 10082 - Reg. part. 8106

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Tutti gli immobili oggetto della procedura si trovano in Cigliano (VC) in area urbanistica denominata "TC1 - tessuti urbani della prima espansione periferica" normata dall'art. 39 delle Norme di Attuazione del PRGC. Tale area fa parte dei "Tessuti dell'insediamento consolidato esterno" le cui norme generali si trovano all'art. 38 delle NTA. Le aree TC1 sono a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da un edificio di tipo estensivo con altezze prevalentemente non superiori a tre piani. Sono tessuti che occupano una parte consistente dell'espansione periferica estensiva formatosi alla fine dell'ottocento e nella prima metà del novecento. Per i dettagli degli interventi ammessi si rimanda ai citati articoli delle NTA. Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155, INTERNO 4

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.

Presso l'Archivio Edile del Comune di Cigliano sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 72/99 del 09.08.1999 per ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione in Corso d'Annunzio 103;
- Permesso di Costruire n. 63/03 del 16.12.2003 per variante in corso d'opera alla C.E. 72/99;
- DIA n. 55/04 del 13.04.2004 per realizzazione di accessi carraio e pedonale;
- DIA n. 182/04 prot. 12449 del 14.12.2004 per variante finale alla Pratica Edilizia 63/03.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato agli ultimi titoli edilizi autorizzativi (Permesso di Costruire n. 63/03 e DIA n. 182/04).

Con l'ausilio del rilievo effettuato, si sono riscontrate le seguenti difformità:

PIANO PRIMO: alcune modeste differenze nelle partizioni interne e nelle dimensioni dei vani; profondità di manica leggermente inferiore; lunghezza totale interna leggermente maggiore; altezza interna m 2.66 anziché 2.70 (comunque entro la tolleranza del 2%); dimensioni delle finestre inferiori rispetto a quanto dichiarato, con conseguente mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti per soggiorno e bagno; non esiste la finestra su parete adiacente la scala interna; presenza di piccolo locale tecnico (caldaia) sul balcone, non dichiarato nel progetto, con macchina esterna per condizionamento appesa alla parete.

PIANO SECONDO (sottotetto usufruibile ma non abitabile): profondità di manica leggermente inferiore; lunghezza totale interna leggermente maggiore; è stato realizzato un bagno non autorizzato con tramezze e impianto idrico sanitario; dimensioni delle finestre inferiori rispetto a quanto dichiarato; presenza di n. 3 lucernari a tetto non dichiarati nel progetto; non è presente uno dei due pilastri interni in corrispondenza della linea di colmo.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato agli ultimi titoli edilizi autorizzativi (Permesso di Costruire n. 63/03 e DIA n. 182/04).

Si sono riscontrate le seguenti difformità: diverse dimensioni interne LxP 297x470 cm reali contro 280x430 cm di progetto; altezza utile interna m 2.85 contro m 2.70 di progetto; presenza di finestra alta su parete di fondo non indicata in progetto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) - CORSO GABRIELE D'ANNUNZIO 155

Trattandosi di semplice posto auto scoperto in area cortilizia comune, non necessita di alcuna autorizzazione edilizia.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4
Alloggio a piano primo e secondo (sottotetto) in fabbricato di civile abitazione, accessibile da corte comune e scala esterna che conduce a ballatoio ad uso esclusivo. Il fabbricato è in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, ha ingresso comune con cancello metallico da piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso. Il fabbricato si trova a circa 600 m in linea d'aria dal centro storico di Cigliano, ove si trovano tutti i servizi principali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 437, Sub. 10, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 437, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 79.224,00
A causa delle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi rilasciati, la stima dell'alloggio subisce un deprezzamento per tenere conto dei seguenti costi per regolarizzare il bene:
 - SCIA in sanatoria per le modeste difformità interne a piano primo e per il piccolo locale centrale termica su balcone;
 - oneri per lo smantellamento del bagno a piano sottotetto, che non ha altezza interna media conforme, quindi non sanabile;



- oneri per posa di aspiratore nel bagno a piano primo (aerazione naturale insufficiente);
- oneri per sostituzione dei pannelli ciechi con vetrate nel serramento di ingresso principale a piano primo (illuminazione naturale insufficiente);
- riaccatastamento dell'alloggio (bagno a piano sottotetto declassato a ripostiglio);
- oneri per il reperimento di certificazioni e dichiarazioni di conformità necessarie per ottenere l'agibilità;
- Segnalazione certificata di agibilità.

I relativi costi sono esplicitati nel paragrafo "deprezzamenti" della stima.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

Autorimessa a piano terreno in basso fabbricato posto nelle immediate vicinanze del fabbricato principale che ospita gli alloggi a piano terra e primo. Si trova in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, ed è accessibile da corte comune, con ingresso da cancello metallico su piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 437, Sub. 15, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 437, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 7.110,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

Posto auto scoperto in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, accessibile da corte comune, con ingresso da cancello metallico su piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 437, Sub. 20, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 437, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 2.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4	99,03 mq	800,00 €/mq	€ 79.224,00	100,00%	€ 79.224,00
Bene N° 2 - Garage Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	15,80 mq	450,00 €/mq	€ 7.110,00	100,00%	€ 7.110,00
Bene N° 3 - Posto auto Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155	15,00 mq	150,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
Valore di stima:					€ 88.584,00



Valore di stima: € 88.584,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica: Pratica edilizia SCIA in sanatoria: 2000 € + 5% oneri previdenziali + IVA 22%	2.562,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: sanzione per sanatoria 516 € + diritti segreteria 100 €	616,00	€
Oneri per smantellamento bagno a piano sottotetto, posa di aspiratore nel bagno piano primo, sostituzione pannelli ciechi con vetrate nel serramento dell'ingresso principale a piano primo	4.000,00	€
Pratica di variazione catastale 300 € + 5% oneri previdenziali + IVA 22% e 70 € per spese scheda catastale	454,00	€
Oneri per reperimento certificazioni e dichiarazioni conformità necessari per ottenere l'agibilità	300,00	€
Spese tecniche per Segnalazione Certificata di Agibilità: 700 € + 5% oneri previdenziali + IVA 22%	896,00	€

Valore finale di stima: € 79.756,00

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 22/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romoli Andrea



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4
Alloggio a piano primo e secondo (sottotetto) in fabbricato di civile abitazione, accessibile da corte comune e scala esterna che conduce a ballatoio ad uso esclusivo. Il fabbricato è in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, ha ingresso comune con cancello metallico da piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso. Il fabbricato si trova a circa 600 m in linea d'aria dal centro storico di Cigliano, ove si trovano tutti i servizi principali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 437, Sub. 10, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 437, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto della procedura si trovano in Cigliano (VC) in area urbanistica denominata "TC1 - tessuti urbani della prima espansione periferica" normata dall'art. 39 delle Norme di Attuazione del PRGC. Tale area fa parte dei "Tessuti dell'insediamento consolidato esterno" le cui norme generali si trovano all'art. 38 delle NTA. Le aree TC1 sono a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da un edificato di tipo estensivo con altezze prevalentemente non superiori a tre piani. Sono tessuti che occupano una parte consistente dell'espansione periferica estensiva formatosi alla fine dell'ottocento e nella prima metà del novecento. Per i dettagli degli interventi ammessi si rimanda ai citati articoli delle NTA. Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155
Autorimessa a piano terreno in basso fabbricato posto nelle immediate vicinanze del fabbricato principale che ospita gli alloggi a piano terra e primo. Si trova in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, ed è accessibile da corte comune, con ingresso da cancello metallico su piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 437, Sub. 15, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 437, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155
Posto auto scoperto in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, accessibile da corte comune, con ingresso da cancello metallico su piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 437, Sub. 20, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 437, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 79.756,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.756,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 437, Sub. 10, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 437, Qualità Ente Urbano	Superficie	99,03 mq
Stato conservativo:	Le condizioni manutentive risultano buone per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'alloggio (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni).		
Descrizione:	Alloggio a piano primo e secondo (sottotetto) in fabbricato di civile abitazione, accessibile da corte comune e scala esterna che conduce a ballatoio ad uso esclusivo. Il fabbricato è in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, ha ingresso comune con cancello metallico da piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso. Il fabbricato si trova a circa 600 m in linea d'aria dal centro storico di Cigliano, ove si trovano tutti i servizi principali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'alloggio risulta essere occupato, a titolo di residenza, dall'esecutato **** Omissis **** e dai familiari conviventi: il marito **** Omissis ****, la figlia **** Omissis ****. L'autorimessa e il posto auto scoperto sono pertinenze dell'alloggio e risultano utilizzati. In data 25.02.2026 è stato acquisito il certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio, di Residenza. In data 07.05.2026 sono stati acquisiti presso il Comune di Cigliano i seguenti certificati: stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, storici di residenza di tutti gli occupanti l'immobile.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 437, Sub. 15, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 437, Qualità Ente Urbano	Superficie	15,80 mq
Stato conservativo:	Le condizioni manutentive risultano sufficienti per tutti gli elementi edilizi dell'autorimessa (pavimentazione, intonaco e tinteggiatura, portone metallico di ingresso).		
Descrizione:	Autorimessa a piano terreno in basso fabbricato posto nelle immediate vicinanze del fabbricato principale che ospita gli alloggi a piano terra e primo. Si trova in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, ed è accessibile da corte comune, con ingresso da cancello metallico su piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione		



	Rondissone e Chivasso.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare, di pertinenza dell'alloggio. è occupata e utilizzata dall'esecutato e dai familiari conviventi.

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 437, Sub. 20, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 437, Qualità Ente Urbano	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni manutentive della pavimentazione cortile che ospita il posto auto risultano sufficienti.		
Descrizione:	Posto auto scoperto in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, accessibile da corte comune, con ingresso da cancello metallico su piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare, di pertinenza dell'alloggio. è occupata e utilizzata dall'esecutato e dai familiari conviventi.		

