

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	10
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	12
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	14
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	15
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	15
Parti Comuni.....	15



<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	19
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	20
Regolarità edilizia .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1° .....	22
Lotto 2 .....	23
Descrizione .....	24
Completezza documentazione ex art. 567 .....	24
Titolarità .....	24
Confini .....	25
Consistenza .....	25
Cronistoria Dati Catastali .....	25



Dati Catastali .....	25
Stato conservativo .....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione .....	26
Provenienze Ventennali .....	27
Formalità pregiudizievoli .....	27
Normativa urbanistica .....	28
Regolarità edilizia .....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 3 .....	30
Descrizione .....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità .....	31
Confini .....	32
Consistenza .....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali .....	32
Stato conservativo .....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici .....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	34
Provenienze Ventennali .....	34
Formalità pregiudizievoli .....	37
Normativa urbanistica .....	38
Regolarità edilizia .....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Lotto 4 .....	40
Descrizione .....	41
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	42
Titolarità .....	42



<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	42
Confini .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	43
Consistenza .....	43
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	43
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	43
Cronistoria Dati Catastali .....	44
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	44
Dati Catastali .....	44
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	45
Precisazioni .....	45
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	45
Stato conservativo .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	46
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	46
Parti Comuni .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	46
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	46
Servitù, censo, livello, usi civici .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	46
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	47
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	47
Stato di occupazione .....	47
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	47
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	47
Provenienze Ventennali .....	47



<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	47
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	48
Formalità pregiudizievoli .....	49
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	49
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	50
Normativa urbanistica .....	51
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	51
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	51
Regolarità edilizia .....	52
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	52
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	53
Vincoli od oneri condominiali.....	54
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3 .....	54
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T .....	54
Stima / Formazione lotti.....	55
<b>Lotto 1</b> .....	55
<b>Lotto 2</b> .....	57
<b>Lotto 3</b> .....	58
<b>Lotto 4</b> .....	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2022 del R.G.E. ....	62
<b>Lotto 1</b> .....	62
<b>Lotto 2</b> .....	63
<b>Lotto 3</b> .....	63
<b>Lotto 4</b> .....	64



## INCARICO

---

All'udienza del 22/02/2023, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r\_fumagalli\_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Roma 11, interno 1, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 9, piano 2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T



## LOTTO 1

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1°

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

---

Trattasi di una villetta, (la porzione in oggetto, ovvero lotto 1 bene 1, censita sub. 2 graffata al sub. 5 riguarda il solo piano terreno), ubicata in angolo tra via Fratelli Brignone n.48 ove è ubicato l'accesso principale, e via Col di Lana dove troviamo un accesso pedonale secondario all'area cortilizia retrostante: risulta quindi libera a due lati e confinante con proprietà di terzi ai restanti lati.

E' ubicata nel settore sud del comune di Trino; la posizione è periferica in quanto esterna al concentrico abitato propriamente detto, essendo infatti collocata sulla radiale esterna oltre l'incrocio con la Sp31bis; dista infatti circa 1 km dal centro. Pur essendo periferica, a poca distanza sono raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentati, bar, ristoranti ecc.

Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 18 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 17 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilita'; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**

---

Trattasi di una villetta, (la porzione in oggetto, ovvero lotto 1 bene 2, censita sub. 4 riguarda il solo piano primo), ubicata in angolo tra via Fratelli Brignone n.48 ove è ubicato l'accesso principale, e via Col di Lana dove troviamo un accesso pedonale secondario all'area cortilizia retrostante: risulta quindi libera a due lati e confinante con proprietà di terzi ai restanti lati.

E' ubicata nel settore sud del comune di Trino; la posizione è periferica in quanto esterna al concentrico abitato propriamente detto, essendo infatti collocata sulla radiale esterna oltre l'incrocio con la Sp31bis; dista infatti circa 1 km dal centro. Pur essendo periferica, a poca distanza sono raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentati, bar, ristoranti ecc.

Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 18 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 17 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilita'; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



## **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dalla dott.ssa GIULIA BARBAGALLO, notaio in Palermo, recante data 25 gennaio 2023 e successiva integrazione del medesimo notaio, recante data 23 febbraio 2023.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche con aggiornamento al 16.03.2023 relative all'immobile pignorato, l'estratto dalla mappa c.t., la planimetria dell'unità immobiliare ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati). In data 29.05.2023 si è inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati quale aggiornamento alla certificazione notarile.

## **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dalla dott.ssa GIULIA BARBAGALLO, notaio in Palermo, recante data 25 gennaio 2023 e successiva integrazione del medesimo notaio, recante data 23 febbraio 2023.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche con aggiornamento al 16.03.2023 relative all'immobile pignorato, l'estratto dalla mappa c.t., la planimetria dell'unità immobiliare ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati). In data 29.05.2023 si è inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati quale aggiornamento alla certificazione notarile.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Dati rilevati dalla documentazione in atti e certificazione notarile oltre alla documentazione catastale (\*visura storica allegata alla presente relazione) acquisita dallo scrivente con aggiornamento al 16.03.2023.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**



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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Dati rilevati dalla documentazione in atti e certificazione notarile oltre alla documentazione catastale (\*visura storica allegata alla presente relazione) acquisita dallo scrivente con aggiornamento al 16.03.2023.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

Confini con riferimento alla mappa c.t. da nord in corpo unico ed in senso orario:  
particella n.528 - viale Fratelli Brignone - via Col di Lana - particella n°517.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**

Confini con riferimento alla mappa c.t. da nord in corpo unico ed in senso orario:  
particella n.528 - viale Fratelli Brignone - via Col di Lana - particella n°517.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	36,30 mq	46,40 mq	1,00	46,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,40 mq</b>		

Superfici ricavate dalle planimetrie c.f. in raffronto allo stato dei luoghi e con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.



Si da atto che, sulla particella insistono fabbricati accessori che non risultano censiti planimetricamente nè catastalmente (\*vedi anche capitolo regolarità edilizia). Si precisa che, per ragioni di sicurezza, all'atto del sopralluogo non è stato possibile rilevarne la consistenza in quanto aventi struttura precaria.

## BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,10 mq	38,60 mq	1,00	38,60 mq	0,00 m	T
Balcone e balltoio	6,50 mq	6,50 mq	0,30	1,95 mq	0,00 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,55 mq</b>		

Superfici ricavate dalle planimetrie c.f. in raffronto allo stato dei luoghi e con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

Si da atto che, sulla particella insistono fabbricati accessori che non risultano censiti planimetricamente nè catastalmente (\*vedi anche capitolo regolarità edilizia). Si precisa che, per ragioni di sicurezza, all'atto del sopralluogo non è stato possibile rilevarne la consistenza in quanto aventi struttura precaria.

Si precisa che superficie del balcone è stata stimata in quanto per ragioni di sicurezza si è ritenuto di non accerdersi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 88, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Superficie catastale 39 mq Rendita € 102,00 Piano T Graffato al F.48 N.88 - sub. 5

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste ad Agenzia Entrate-Territorio, con aggiornamento al 16.03.2023.

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 88, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 39 mq Rendita € 81,60 Piano 1°

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste ad Agenzia Entrate-Territorio, con aggiornamento al 16.03.2023.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	88	2		A4	2	2.5	45 mq	102 €	T	F. 88 P.88 sub.5

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
48	88				Ente Urbano						

### Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano derivare dall'acquisizione informatizzata di planimetrie redatte in data 29.12.1942 con gli evidenti limiti grafici connessi all'epoca di stesura.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risulta difformità costituita dalle maggiori dimensioni del servizio igienico ubicato al di sotto della scala esterna.

Si da atto che il sedime sul quale insite l'unità immobiliare è interessato dalla presenza di fabbricati accessori pertinenziali, (all'atto del sopralluogo visibili ma non accessibili), che non risultano nè censiti al catasto fabbricati nè, ovviamente, inseriti sulla mappa c.t..

La regolarizzazione è quindi subordinata alle verifiche del caso in ordine agli adeguamenti urbanistici di conformità' in sanatoria, (se attuabile), di cui al capitolo dedicato.

Si precisa che la particella c.t. fgl 48 n. 88, ancorchè identificata nella nota di trascrizione del pignoramento, è in



realità ente urbano censito per corrispondenza delle sovrastanti unità immobiliari.

## BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	88	4		A4	2	2	39 mq	81,6 €	1°	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
48	88				Ente Urbano						

### Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano derivare dall'acquisizione informatizzata di planimetrie redatte in data 29.12.1942 con gli evidenti limiti grafici connessi all'epoca di stesura.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risulta difformità costituita dall'assenza del balcone fronte-strada e del ballatoio restrostante e della chiusura di una finestra.

Come già precisato per il bene 1, si da atto che il sedime sul quale insite l'unità immobiliare (di fatto formante corpo unico con il bene 1), è interessato dalla presenza di fabbricati accessori pertinenziali, (all'atto del sopralluogo visibili ma non accessibili), che non risultano nè censiti al catasto fabbricati nè, ovviamente, inseriti sulla mappa c.t..

La regolarizzazione è quindi subordinata alle verifiche del caso in ordine agli adeguamenti urbanistici di conformità in sanatoria, (se attuabile), di cui al capitolo dedicato.

Si precisa che la particella c.t. fgl 48 n. 88, ancorchè identificata nella nota di trascrizione del pignoramento, è in realtà ente urbano censito per corrispondenza delle sovrastanti unità immobiliari.

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T



Si richiama quanto già indicato al capitolo "dati catastali" in merito alla presenza di fabbricati accessori non censiti e non inseriti in mappa.

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**

Si richiama quanto già indicato al capitolo "dati catastali" in merito alla presenza di fabbricati accessori non censiti e non inseriti in mappa.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

La visione d'insieme e l'accesso alla porzione abitativa, consente di definire l'immobile in pessimo stato conservativo e manutentivo tanto della struttura che delle finiture praticamente assenti o coeve; risulta in evidente abbandono da tempo indefinito.

Si precisa che alcune porzioni di coperture presentano lastre verosimilmente in fibrocemento-amianto (accessori).

Per quanto possibile visionare dal piano terreno (impossibile accedere alla copertura) la stessa risulta ammalorata/lesionata.

Anche le facciate prospettanti verso le pubbliche vie risultano notevolmente degradate ed ammalorate.

Il tutto come risulta chiaramente visibile nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**

La visione d'insieme e l'accesso alla porzione abitativa, consente di definire l'immobile in pessimo stato conservativo e manutentivo tanto della struttura che delle finiture praticamente assenti o coeve; risulta in evidente abbandono da tempo indefinito.

Si precisa che alcune porzioni di coperture presentano lastre verosimilmente in fibrocemento-amianto (accessori).

Per quanto possibile visionare dal piano terreno (impossibile accedere alla copertura) la stessa risulta ammalorata/lesionata.

Anche le facciate prospettanti verso le pubbliche vie risultano notevolmente degradate ed ammalorate.

Il tutto come risulta chiaramente visibile nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale e pertanto priva di parti in comunione con altre proprietà terze rispetto alle unità immobiliari di cui trattasi e poste in esecuzione.

La porzione a sedime libero (area cortilizia retrostante) risulta comune -per destinazione- alle due unità immobiliari di cui si compone il fabbricato ed il lotto 1 nel suo insieme. Si precisa che le due unità vengono ricomprese nello stesso lotto.

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**



L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale e pertanto priva di parti in comunione con altre proprietà terze rispetto alle unità immobiliari di cui trattasi e poste in esecuzione. La porzione a sedime libero (area cortilizia retrostante) risulta comune -per destinazione- alle due unità immobiliari di cui si compone il fabbricato ed il lotto 1 nel suo insieme. Si precisa che le due unità vengono ricomprese nello stesso lotto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

---

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, (prima certificazione e successiva integrazione), così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**

---

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, (prima certificazione e successiva integrazione), così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

---

L'unità immobiliare, ancorchè censita come unità immobiliare a se stante, è in effetti parte di maggior contesto: per quanto riguarda la porzione in oggetto, sviluppa al solo piano terreno ed è costituita di un vano con accesso diretto dalla pubblica via, altro vano successivo e servizio igienico in esistente sottoscala; il sedime risulta interessato dalla presenza di alcuni fabbricati pertinenziali accessori (non censiti) per i quali si rimanda alla capitolo catastale.

Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica allegata per una puntuale individuazione degli spazi e dello stato conservativo.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**

---

L'unità immobiliare, ancorchè censita come unità immobiliare a se stante, è in effetti parte di maggior contesto: per quanto riguarda la porzione in oggetto, sviluppa al solo piano primo ed è costituita di un vano con accesso diretto dal ballatoio lato corte interna ed altro vano successivo con balcone aggettante la pubblica via non accessibile all'atto del sopralluogo.

Il sedime sul quale insiste il fabbricato nel suo insieme, risulta interessato dalla presenza di alcuni fabbricati pertinenziali accessori (non censiti) per i quali si rimanda alla capitolo catastale.

Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica allegata per una puntuale individuazione degli spazi e dello stato conservativo. All'atto del sopralluogo si è rilevato un vano, accessibile dal ballatoio ove si individuano tracce residuali di una preesistente scala ormai demolita che consentiva l'accesso al sottotetto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

---





Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso è avvenuto alla presenza del Custode nominato, nonché del padre dell'esecutato.  
Alla date del sopralluogo l'immobile risultava libero anche in ragione del gravoso stato di conservazione già descritto, che in ogni caso non ne consentirebbe l'occupazione secondo gli standard abitativi minimi essenziali.

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso è avvenuto alla presenza del Custode nominato, nonché del padre dell'esecutato.  
Alla date del sopralluogo l'immobile risultava libero anche in ragione del gravoso stato di conservazione già descritto, che in ogni caso non ne consentirebbe l'occupazione secondo gli standard abitativi minimi essenziali.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 19/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/07/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	02/08/2006	9025	6378
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Quanto all'immobile di cui trattasi, si da atto che la certificazione notarile versata in atti, indica genericamente che, in riferimento alla provenienza in capo alle danti causa dell'esecutato, nel ventennio preso in esame a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi in oggetto l'immobile oggetto di esecuzione; in proposito si evidenzia, che la certificazione manca dell'indicazione di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, così come previsto nel mandato. Secondo opinione dello scrivente, la certificazione dovrebbe pertanto essere integrata in tal senso.



## BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	02/08/2006	9025	6378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Quanto all'immobile di cui trattasi, si da atto che la certificazione notarile versata in atti, indica genericamente che, in riferimento alla provenienza in capo alle danti causa dell'esecutato, nel ventennio preso in esame a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi in oggetto l'immobile oggetto di esecuzione; in proposito si evidenzia, che la certificazione manca dell'indicazione di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, così come previsto nel mandato. Secondo opinione dello scrivente, la certificazione dovrebbe pertanto essere integrata in tal senso.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 14/10/2019  
Reg. gen. 7674 - Reg. part. 882  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di ipoteca iscritta contro più soggetti e gravante su diversi immobili per quote tra loro differenti.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 01/09/2020  
Reg. gen. 5501 - Reg. part. 552  
Importo: € 110.000,00



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

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 19/01/2023

Reg. gen. 401 - Reg. part. 336

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di trascrizione contro più soggetti e gravante su diversi immobili per quote tra loro differenti.

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 25.01.2023 e successiva integrazione del 23.02.2023.

Dall'ispezione di aggiornamento in capo al nominativo Barbonaglia Paolo effettuata il 29.05.2023 non risultano formalita' trascritte/iscritte in data successiva alla certificazione notarile.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 14/10/2019

Reg. gen. 7674 - Reg. part. 882

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di ipoteca iscritta contro più soggetti e gravante su diversi immobili per quote tra loro differenti.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 01/09/2020

Reg. gen. 5501 - Reg. part. 552

Importo: € 110.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 19/01/2023

Reg. gen. 401 - Reg. part. 336

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Note: Trattasi di trascrizione contro più soggetti e gravante su diversi immobili per quote tra loro differenti.

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 25.01.2023 e successiva integrazione del 23.02.2023.

Dall'ispezione di aggiornamento in capo al nominativo Barbonaglia Paolo effettuata il 29.05.2023 non risultano formalita' trascritte/iscritte in data successiva alla certificazione notarile.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

---

Dall'ispezione al geoportale GisMaster, per il Comune di Trino con riferimento allo strumento urbanistico, risulta il seguente inquadramento normativo:

Strumenti urbanistici

Variante Parziale 4

Destinazioni urbanistiche

B1r.3 - Aree residenziali ad edificazione consolidata - Capoluogo - edifici a cortina - "B1r.3" -

Art.28

strada - Viabilità - Art.53

Classi geologiche

IIIb3 - CLASSE III b3 - Art.58

PAI C - Fascia fluviale C

Zone DM 1444/68

Zona B - Zona B prevista dal D.M. 1444/68

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**

---

Dall'ispezione al geoportale GisMaster, per il Comune di Trino con riferimento allo strumento urbanistico, risulta il seguente inquadramento normativo:

Strumenti urbanistici

Variante Parziale 4

Destinazioni urbanistiche

B1r.3 - Aree residenziali ad edificazione consolidata - Capoluogo - edifici a cortina - "B1r.3" -

Art.28

strada - Viabilità - Art.53

Classi geologiche

IIIb3 - CLASSE III b3 - Art.58

PAI C - Fascia fluviale C

Zone DM 1444/68

Zona B - Zona B prevista dal D.M. 1444/68

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia afferenti a tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e rilasciati fino ad oggi, dopo aver effettuato il necessario sopralluogo, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -20 marzo 2023- all'ufficio tecnico del comune di Trino; in assenza di riscontro, veniva inviata ulteriore richiesta di aggiornamento -mail 17 aprile 2023- ed infine, con successiva comunicazione mail del 26 aprile 2023, l'ufficio tecnico comunicava la disponibilità per accesso agli atti.

Si precisa che tra le pratiche esibite dall'ufficio tecnico non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia di costruzione del fabbricato abitativo. Atteso che le planimetrie catastali in atti risultano datate all'anno 1942, l'esistenza e e conseguentemente l'edificazione è collocabile nel primo ventennio del '900 (quindi ovviamente anteriore al 1.9.1967).

Anche per quanto attiene ai fabbricati accessori, che per tipologia costruttiva risultano di edificazione successiva, non risulta agli atti alcuna pratica edilizia; detti accessori debbono pertanto ritenersi illegittimi. La responsabile dell'ufficio tecnico, ad uopo interpellata, ha riferito che non risulta possibile provvedere alla loro regolarizzazione (in sanatoria) in quanto sulla scorta dei parametri urbanistici attuali, l'area risulta saturata. Di tale aspetto si terrà conto ai fini della valutazione.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot.26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.).

## **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia afferenti a tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e rilasciati fino ad oggi, dopo aver effettuato il necessario sopralluogo, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -20 marzo 2023- all'ufficio tecnico del comune di Trino; in assenza di riscontro, veniva inviata ulteriore richiesta di aggiornamento -mail 17 aprile 2023- ed infine, con successiva comunicazione mail del 26 aprile 2023, l'ufficio tecnico comunicava la disponibilità per accesso agli atti.

Si precisa che tra le pratiche esibite dall'ufficio tecnico non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia di costruzione del fabbricato abitativo.

Atteso che le planimetrie catastali in atti risultano datate all'anno 1942, l'esistenza e e conseguentemente l'edificazione è collocabile nel primo ventennio del '900 (quindi ovviamente anteriore al 1.9.1967).

Anche per quanto attiene ai fabbricati accessori, che per tipologia costruttiva risultano di edificazione successiva, non risulta agli atti alcuna pratica edilizia; detti accessori debbono pertanto ritenersi illegittimi. La responsabile dell'ufficio tecnico, ad uopo interpellata, ha riferito che non risulta possibile provvedere alla loro regolarizzazione (in sanatoria) in quanto sulla scorta dei parametri urbanistici attuali, l'area risulta saturata. Di tale aspetto si terrà conto ai fini della valutazione.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot.26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di



natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO T**

---

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

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRINO (VC) - VIA F.LLI BRIGNONE 48, PIANO 1°**

---

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

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Roma 11, interno 1, piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terreno, lato corte interna di maggior fabbricato, ubicato in Via Roma dalla quale avviene l'accesso mediante andito pedonale.

E' ubicato a pochi passi dalla stazione ferroviaria quindi nel settore sud del centro abitato propriamente detto. Sono comodamente raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: la stazione ferroviaria, scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti ecc.

Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 17 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 18 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dalla dott.ssa GIULIA BARBAGALLO, notaio in Palermo, recante data 25 gennaio 2023 e successiva integrazione del medesimo notaio, recante data 23 febbraio 2023.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche con aggiornamento al 16.03.2023 relative all'immobile pignorato, l'estratto dalla mappa c.t., la planimetria dell'unità immobiliare ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati).

In data 29.05.2023 si è inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutata quale aggiornamento alla certificazione notarile.

## 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)





Dati rilevati dalla documentazione in atti e certificazione notarile oltre alla documentazione catastale (\*visura storica allegata alla presente relazione) acquisita dallo scrivente con aggiornamento al 16.03.2023.

## CONFINI

Confini da nord in senso orario:  
androne carraio verso corte interna - corte interna - androne di accesso pedonale - altra unità immobiliare.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,70 mq	42,80 mq	1,00	42,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,80 mq</b>		

Superfici ricavate dalle planimetrie c.f. in raffronto allo stato dei luoghi e con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti richiesta ad Agenzia Entrate-Territorio, si è riscontrata la sostanziale conformità.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 2003, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 102,00 Piano T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste ad Agenzia Entrate-Territorio, con aggiornamento al 16.03.2023.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	2003	8		A4	2	2,5	44 mq	102 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano derivare dall'acquisizione informatizzata di planimetrie redatte in data 20.06.1995.  
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risulta sostanziale conformità.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento, nel suo insieme si presenta in discrete condizioni di conservazione, fatta eccezione per fenomeni di umidità ad alcune pareti che causano distacchi ed efflorescenze piuttosto marcate; l'appartamento è ad una sola aria con aperture (porte e finestre) unicamente sul lato sud/est che non agevolano le correnti di ricircolo ed il ricambio d'aria. Va altresì precisato che si potrebbe porvi rimedio con interventi ed utilizzo di materiali specifici a fronte di costi ragionevoli se rapportati al contesto.

### **PARTI COMUNI**

L'unità immobiliare è inserita in maggior fabbricato costituito da più unità immobiliari dotate delle parti comuni per destinazione quali l'androne di accesso pedonale, l'androne carraio e l'area cortilizia dalla quale avviene l'ingresso nell'appartamento.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, (prima certificazione e successiva integrazione), così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'unità immobiliare è ubicata al piano terreno, lato interno cortile, e si compone di ingresso in locale a fungere da soggiorno/cucina, piccolo disimpegno tra camera da letto e servizio igienico.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso è avvenuto alla presenza del Custode nominato.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'affittuaria, che ha esibito contratto di locazione sottoscritto il 1°.12.2012, registrato il 28.12.2012 ed avente durata di anni 4 con tacito rinnovo per ulteriori 4 anni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	20/04/1999	3158	2279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione in atti e visure storiche.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 14/10/2019  
Reg. gen. 7674 - Reg. part. 882  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di ipoteca iscritta contro più soggetti e gravante su diversi immobili per quote tra loro differenti.



## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 19/01/2023

Reg. gen. 401 - Reg. part. 336

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di trascrizione contro più soggetti e gravante su diversi immobili per quote tra loro differenti.

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 25.01.2023 e successiva integrazione del 23.02.2023.

Dall'ispezione di aggiornamento in capo al nominativo Falcarin Roberta effettuata il 29.05.2023 non risultano formalita' trascritte/iscritte in data successiva alla certificazione notarile.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dall'ispezione al geoportale GisMaster, per il Comune di Trino con riferimento allo strumento urbanistico, risulta il seguente inquadramento normativo:

Strumento urbanistico

Variante Parziale 4

Destinazioni urbanistiche

B1r.3 - Aree residenziali ad edificazione consolidata - Capoluogo - edifici a cortina - "B1r.3" -

Art.28

Classi geologiche

IIIb2 - CLASSE III b2 - Art.58

PAI C - Fascia fluviale C

Zone DM 1444/68

Zona B - Zona B prevista dal D.M. 1444/68

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia afferenti a tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e rilasciati fino ad oggi, dopo aver effettuato il necessario sopralluogo, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -20 marzo 2023- all'ufficio tecnico del comune di Trino; in assenza di riscontro, veniva inviata ulteriore richiesta di aggiornamento -mail 17 aprile 2023- ed infine, con successiva comunicazione mail del 26 aprile 2023, l'ufficio tecnico comunicava la disponibilità per accesso agli atti.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui trattasi, l'ufficio ha esibito la seguente pratica edilizia:

- Denuncia Inizio Attività protocollo n.11409 del 26/07/1995 - rilasciata in capo alla Immobiliare Icastelli s.r.l.; la pratica edilizia istruita per interventi sull'intero fabbricato comprende anche, tra gli altri, quello oggetto di esecuzione.

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali a corredo della pratica edilizia e lo stato dei luoghi emerge la sostanziale conformità.

\* \* \* \* \*



Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot.26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Allo stato, non è risultato possibile comprendere se l'unità immobiliare sia inserita in contesto a regime condominiale, indi sapere se vi sia una gestione/amministrazione condominiale.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 9, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento ubicato al secondo piano (3° f.t. senza ascensore) in corrispondenza del civico n.9 in via Giovanni Lanza, quindi nel centro storico; sono pertanto comodamente raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti ecc.

Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 17 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 18 km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dalla dott.ssa GIULIA BARBAGALLO, notaio in Palermo, recante data 25 gennaio 2023 e successiva integrazione del medesimo notaio, recante data 23 febbraio 2023.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche con aggiornamento al 16.03.2023 relative all'immobile pignorato, l'estratto dalla mappa c.t., la planimetria dell'unità immobiliare ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati).

In data 29.05.2023 si è inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati quale aggiornamento alla certificazione notarile.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



Dati rilevati dalla documentazione in atti e certificazione notarile oltre alla documentazione catastale (\*visura storica allegata alla presente relazione) acquisita dallo scrivente con aggiornamento al 16.03.2023.

## CONFINI

Confini con riferimento alla planimetria c.f. da nord in senso orario:  
vuoto su area cortilizia, altra unità immobiliare, via Giovanni Lanza, altra unità immobiliare.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,90 mq	92,90 mq	1,00	92,90 mq	0,00 m	2
Solaio	49,80 mq	57,30 mq	0,20	11,46 mq	0,00 m	sottotetto
Balcone	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,46 mq</b>		

Superfici ricavate dalle planimetrie c.f. in raffronto allo stato dei luoghi e con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione ponderati secondo prassi per il caso di specie. Solaio non accessibile all'atto del sopralluogo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 1822, Sub. 20 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 267,27 Piano 2-3

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste ad Agenzia Entrate-Territorio, con aggiornamento al 16.03.2023.

## 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	1822	20		A3	1	4,5	130 mq	267,27 €	2-3	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano derivare dall'acquisizione informatizzata di planimetrie redatte in data 17.02.2006.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risulta difformità costituita dalla chiusura di una porta di passata interna che, sulla planimetria collegherebbe l'ingresso in accesso con il disimpegno tra la cucina e i vani lato strada. Ancorchè detta difformità non incida su una diversa attribuzione della rendita catastale, si ritiene necessario provvedere alla variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, il cui costo può essere quantificato in circa euro 1.000,00 (oltre accessori di legge e diritti da corrispondere), comprensivi di rilievo dell'appartamento, restituzione della nuova planimetria e istruzione della pratica di variazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

La visione d'insieme e l'accesso alla porzione abitativa, consente di identificare alcuni interventi di manutenzione ed aggiornamento che paiono indispensabili secondo gli standard abitativi attuali, quali la messa a norma dell'impianto elettrico e di riscaldamento, la sostituzione dei serramenti perimetrali esterni e di quelli interni ed il rifacimento del servizio igienico unitamente alla cucina, il ripristino di alcuni intonaci danneggiati da infiltrazioni provenienti verosimilmente dalla copertura.

La facciata lato Via Lanza appare invece oggetto di recenti interventi di manutenzione.

Il tutto come risulta chiaramente visibile nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

### **PARTI COMUNI**

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta inserita in contesto a regime condominiale che l'amministratore pro-tempore, ad uopo interpellato, ha riferito essere denominato "Condominio Lanza 9" e pertanto dotato delle parti comuni per destinazione, quali a titolo esemplificativo, anditi di accesso/recesso, androne, vano scala ecc.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, (prima certificazione e successiva integrazione), così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unita' immobiliare è ubicata al secondo piano, terzo fuori terra, collegato da scala condominiale ma priva di ascensore.

Internamente si compone di piccolo ingresso, servizio igienico, cucina, due disimpegni e due camere; balcone con accesso dalla cucina prospettante verso area interna. Dalla planimetria catastale risulta un solaio sottotetto non accessibile all'atto del sopralluogo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso è avvenuto alla presenza del Custode nominato; alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1982	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	23/05/1983	3559	2927
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/08/1983	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	09/11/1984	7353	5912
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 23/12/1993 al 28/06/2006	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	14/02/1996	1059	869
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/02/2006	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	20/05/2006	5649	4060
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/05/2006	**** Omissis ****	<b>Accattazione tacita eredità - de cuius Boido Lidia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	22/05/2006	5696	4103
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/06/2006 al 21/05/2007	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	26/04/2007	4591	3061
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 21/05/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	14/06/2007	6008	2062
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 14/06/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita eredità - de cuius Canosio Franca</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	14/06/2007	6313	4097
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 21/02/2023</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita eredità - de cuius Canosio Mario Pietro</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	21/02/2023	1344	1089
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 21/02/2023	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita eredità - de cuius Canosio Dante</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	21/02/2023	1345	10990
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dati rilevati dalla certificazione notarile (integrazione del 23/02/2023), versata in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Vercelli il 14/10/2019  
 Reg. gen. 7674 - Reg. part. 882  
 Importo: € 300.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Trattasi di ipoteca iscritta contro più soggetti e gravante su diversi immobili per quote tra loro differenti.

### **Trascrizioni**

- Verbale di pignoramento**  
 Trascritto a Vercelli il 19/01/2023  
 Reg. gen. 401 - Reg. part. 336  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Trattasi di trascrizione contro più soggetti e gravante su diversi immobili per quote tra loro differenti.

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 25.01.2023 e successiva integrazione del 23.02.2023.

Dall'ispezione di aggiornamento in capo al nominativo Falcarin Roberta e Dellacasa Gianni effettuata il



29.05.2023 non risultano formalita' trascritte/iscritte in data successiva alla certificazione notarile.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dall'ispezione al geoportale GisMaster, per il Comune di Trino con riferimento allo strumento urbanistico, risulta il seguente inquadramento normativo:

Strumenti urbanistici

Variante Parziale 4

Destinazioni urbanistiche

IUA - Insediamenti urbani aventi carattere Ambientale - "IUA" - Art.26

Classi geologiche

IIIb2 - CLASSE III b2 - Art.58

PAI C - Fascia fluviale C

Tipi di intervento

a1r.1 - Aree di completamento all' IUA a prevalente destinazione residenziale - Capoluogo -

"a1r.1" - Art.26

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia afferenti a tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e rilasciati fino ad oggi, dopo aver effettuato il necessario sopralluogo, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -20 marzo 2023- all'ufficio tecnico del comune di Trino; in assenza di riscontro, veniva inviata ulteriore richiesta di aggiornamento -mail 17 aprile 2023- ed infine, con successiva comunicazione mail del 26 aprile 2023, l'ufficio tecnico comunicava la disponibilità per accesso agli atti.

Si precisa che tra le pratiche esibite dall'ufficio tecnico non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia afferente la costruzione dell'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare (indubbiamente di antica formazione anteriore al 1°/9/1967), nè tantomeno relativa all'appartamento. Atteso che la visura catastale storica riporta una variazione dell'anno 2006 per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione", appare alquanto anomala l'assenza di pratiche edilizie riguardante gli interventi oggetto di variazione; le ipotesi percorribili potrebbero essere il mancato inserimento a repertorio della pratica, oppure l'impossibilità dell'ufficio tecnico ad individuarla sulla scorta delle sole informazioni disponibili, oppure meno probabilmente la mancata presentazione della pratica.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot.26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.).



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

A seguito della richiesta formulata dallo scrivente, l'amministratore pro-tempore ha comunicato i la posizione contabile/debitoria relativa all'unità immobiliare come da prospetto allegato sub. 7 alla presente relazione.



## LOTTO 4

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

---

Trattasi di un grande appartamento padronale ubicato ai piano secondo e terzo (collegato da ascensore fino al piano secondo e scala interna tra il secondo ed il terzo), posto in corrispondenza del civico n.11 in via Giovanni Lanza, quindi nel centro storico; sono pertanto comodamente raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentati, bar, ristoranti ecc.

Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 17 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 18 km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

---

Trattasi di ampia rimessa ubicata nel cortile interno al fabbricato residenziale; alle estremità è dotata rispettivamente di un accesso tramite basculante in lamiera grecata ed una porta di accesso pedonale, intervallate da due finestre; il lato opposto verso il vicolo è dotato di tre finestrelle. Ancorchè sia catastalmente censito in via Lanza, l'accesso avviene dal passo carraio sulla via opposta.

Per quanto attiene alla posizione, valgono le medesime considerazioni esposte per l'abitazione.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

---

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dalla dott.ssa GIULIA BARBAGALLO, notaio in Palermo, recante data 25 gennaio 2023 e successiva integrazione del medesimo notaio, recante data 23 febbraio 2023.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche con aggiornamento al 16.03.2023 relative all'immobile pignorato, l'estratto dalla mappa c.t., la planimetria dell'unità immobiliare ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati).

In data 29.05.2023 si è inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutata quale aggiornamento alla certificazione notarile.



## **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

---

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dalla dott.ssa GIULIA BARBAGALLO, notaio in Palermo, recante data 25 gennaio 2023 e successiva integrazione del medesimo notaio, recante data 23 febbraio 2023.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche con aggiornamento al 16.03.2023 relative all'immobile pignorato, l'estratto dalla mappa c.t., la planimetria dell'unità immobiliare ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati). In data 29.05.2023 si è inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutata quale aggiornamento alla certificazione notarile.

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

---

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti e certificazione notarile oltre alla documentazione catastale (\*visura storica allegata alla presente relazione) acquisita dallo scrivente con aggiornamento al 16.03.2023.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

---

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti e certificazione notarile oltre alla documentazione catastale (\*visura storica allegata alla presente relazione) acquisita dallo scrivente con aggiornamento al 16.03.2023.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

---

Confini con riferimento alla planimetria c.f. da nord in senso orario:  
via Giovanni Lanza - particella n.1822 - vuoto su area cortilizia - vicolo Sincero.



**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

Confini con riferimento alla planimetria c.f. da nord in senso orario:  
subalterno n.5 - area cortilizia - subalterno n.8- vicolo Sincero.

**CONSISTENZA****BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	256,95 mq	342,40 mq	1,00	342,40 mq	0,00 m	2°
Balcone lato sud	31,80 mq	31,80 mq	0,25	7,95 mq	0,00 m	2°
Abitazione	71,03 mq	100,05 mq	1,00	100,05 mq	0,00 m	3°
Sottotetto 1	77,90 mq	96,40 mq	0,80	77,12 mq	0,00 m	3°
Sottotetto 2	59,25 mq	70,50 mq	0,50	35,25 mq	0,00 m	3°
Centrale termica	11,75 mq	12,90 mq	0,33	4,26 mq	0,00 m	3°
Terrazza	33,50 mq	33,50 mq	0,30	10,05 mq	0,00 m	4°
Balconi lato via Lanza	3,78 mq	3,78 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>578,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>578,02 mq</b>		

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione ponderati secondo prassi per il caso di specie. Vani scala conteggiati una sola volta.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	97,50 mq	115,94 mq	1,00	115,94 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,94 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>115,94 mq</b>	
--	------------------	--

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione ponderati secondo prassi per il caso di specie.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>16/03/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 8025, Sub. 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 1.342,79 Piano 2-3

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste ad Agenzia Entrate-Territorio, con aggiornamento al 16.03.2023.

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>16/03/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 8025, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 99 Superficie catastale 127 mq Rendita € 306,78 Piano T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste ad Agenzia Entrate-Territorio, con aggiornamento al 16.03.2023.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	69	8025	15		A2	2	13		1342,79 €	2-3	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano derivare dall'acquisizione informatizzata di planimetrie redatte in data 27.05.2005.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risultano difformità distributive interne quali a titolo esemplificativo: creazione di disimpegno in lavanderia, chiusura di una porta tra cucina e lavanderia ed apertura in disimpegno, creazione di una ulteriore camera nella porzione sottotetto (lato interno) e relativo disimpegno; errata indicazione di vano terrazzo che in realtà è vano tecnico; mancata rappresentazione del terrazzo al livello superiore; ampliamento ripostiglio su balcone fino al filo esterno. Si da atto che il vano con destinazione catastale "sottotetto" in realtà ha utilizzo differente (soggiorno e cucina attrezzata - \*doc. fotografica); la lavanderia è di fatto un servizio igienico completo a tutti gli effetti. Fatte salve le preventive verifiche edilizie, si dovrà quindi prevedere la variazione catastale, il cui costo può essere quantificato in circa euro 2.500,00 (oltre accessori di legge e diritti da corrispondere), comprensivi di rilievo delle variazioni, restituzione della nuova planimetria e istruzione della pratica di variazione.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	69	8025	7		C6	3	99	127 mq	306,78 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano derivare dall'acquisizione informatizzata di planimetrie redatte in data 27.05.2005.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile si riscontra la sostanziale conformità.

### **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**



Si precisa che, nonostante le ampie dimensioni, la presenza di una porta e della sola apertura basculante posizionata all'estremità, la rimessa è in grado di ricoverare un'unica automobile. La restante porzione viene di fatto utilizzata come magazzino/locale di deposito.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

---

L'unità immobiliare è realizzata con materiali di primaria qualità e si presenta in perfette condizioni di manutenzione e conservazione.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

---

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione contestualizzata alla destinazione.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

---

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta inserita in contesto a regime condominiale che l'amministratore pro-tempore, ad uopo interpellato, ha riferito essere denominato "Condominio Il Castelvecchio" ed e' pertanto dotato delle parti comuni per destinazione, quali a titolo esemplificativo, anditi di accesso/recesso, androne, vano scala ecc.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

---

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta inserita in contesto a regime condominiale che l'amministratore pro-tempore, ad uopo interpellato, ha riferito essere denominato "Condominio Il Castelvecchio"; e' dotata delle parti comuni per destinazione, nel caso di specie anditi di accesso/recesso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

---

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, (prima certificazione e successiva integrazione), così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

---

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, (prima certificazione e successiva integrazione), così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



## **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

L'unita' immobiliare si compone e distribuisce su più livelli:

- il piano secondo (raggiungibile con ascensore) si compone di: ingresso/corridoio a fungere da disimpegno, lavanderia con piccolo disimpegno, ampia cucina/pranzo, camera giochi (utilizzata come sala da pranzo), grande soggiorno e studio adiacente, camera doppia e bagno padronale; balcone corrente lungo i lati interni verso sud ed ovest.

- Il piano terzo, collegato da scala interna si compone di due camere e bagno disimpegnata da corridoio collocate nella manica lato vicolo Sincero; nella manica corrente verso via Lanza troviamo invece altro bagno, un grande vano adibito a soggiorno/cucina, altra camera letto, porzione sottotetto adibita a locale sgombero, vano centrale termica;

- l'ultimo livello è collegato da altra scala interna e consente l'accesso alla terrazza superiore.

## **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

L'unita' immobiliare si compone di un unico ambiente destinato a rimessa/locale di deposito dotato di accesso pedonale (porta) e carraio (basulante). La conformazione e posizione della basculante consente di accedere con un solo veicolo.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso è avvenuto alla presenza del Custode nominato; alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso è avvenuto alla presenza del Custode nominato; alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
----------------	------------------	-------------



Dal 24/06/1999 al 18/04/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/06/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	21/07/1999	5898	4167
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	07/05/2003	4098	2869
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/2019	**** Omissis ****	<b>Cessione diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/03/2019		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	11/03/2019	2020	1615
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dati rilevati dalla certificazione notarile (integrazione del 23/02/2023), versata in atti.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti





Dal 24/06/1999 al 18/04/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/06/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	21/07/1999	5898	4167
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	07/05/2003	4098	2869
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/2019	**** Omissis ****	<b>Cessione diritti reali a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/03/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	11/03/2019	2020	1615
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dati rilevati dalla certificazione notarile (integrazione del 23/02/2023), versata in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali  
Iscritto a Vercelli il 22/10/2018  
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 942  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 14/10/2019  
Reg. gen. 7674 - Reg. part. 882  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di ipoteca iscritta contro più soggetti e gravante su diversi immobili per quote tra loro differenti.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 19/01/2023  
Reg. gen. 401 - Reg. part. 336  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di trascrizione contro più soggetti e gravante su diversi immobili per quote tra loro differenti.

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 25.01.2023 e successiva integrazione del 23.02.2023.

Dall'ispezione di aggiornamento in capo al nominativo Falcarin Roberta effettuata il 29.05.2023 non risultano formalita' trascritte/iscritte in data successiva alla certificazione notarile.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali  
Iscritto a Vercelli il 22/10/2018  
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 942  
Importo: € 500.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 14/10/2019

Reg. gen. 7674 - Reg. part. 882

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di ipoteca iscritta contro più soggetti e gravante su diversi immobili per quote tra loro differenti.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 19/01/2023

Reg. gen. 401 - Reg. part. 336

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trattasi di trascrizione contro più soggetti e gravante su diversi immobili per quote tra loro differenti.

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 25.01.2023 e successiva integrazione del 23.02.2023.

Dall'ispezione di aggiornamento in capo al nominativo Falcarin Roberta effettuata il 29.05.2023 non risultano formalita' trascritte/iscritte in data successiva alla certificazione notarile.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

---

Dall'ispezione al geoportale GisMaster, per il Comune di Trino con riferimento allo strumento urbanistico, risulta il seguente inquadramento normativo:

Strumenti urbanistici

Variante Parziale 4

Destinazioni urbanistiche

IUA - Insediamenti urbani aventi carattere Ambientale - "IUA" - Art.26

Classi geologiche

IIIb2 - CLASSE III b2 - Art.58

PAI C - Fascia fluviale C

Tipi di intervento

a1r.1 - Aree di completamento all' IUA a prevalente destinazione residenziale - Capoluogo -

"a1r.1" - Art.26

Zone DM 1444/68

Zona A - Zona A prevista dal D.M. 1444/68

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

---



Dall'ispezione al geoportale GisMaster, per il Comune di Trino con riferimento allo strumento urbanistico, risulta il seguente inquadramento normativo:

Strumenti urbanistici

Variante Parziale 4

Destinazioni urbanistiche

IUA - Insediamenti urbani aventi carattere Ambientale - "IUA" - Art.26

Classi geologiche

IIIb2 - CLASSE III b2 - Art.58

PAI C - Fascia fluviale C

Tipi di intervento

a1r.1 - Aree di completamento all' IUA a prevalente destinazione residenziale - Capoluogo -

"a1r.1" - Art.26

Zone DM 1444/68

Zona A - Zona A prevista dal D.M. 1444/68

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia afferenti a tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e rilasciati fino ad oggi, dopo aver effettuato il necessario sopralluogo, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -20 marzo 2023- all'ufficio tecnico del comune di Trino; in assenza di riscontro, veniva inviata ulteriore richiesta di aggiornamento -mail 17 aprile 2023- ed infine, con successiva comunicazione mail del 26 aprile 2023, l'ufficio tecnico comunicava la disponibilità per accesso agli atti.

Tra le pratiche esibite dall'ufficio tecnico è stata rinvenuta la seguente documentazione afferente l'unità immobiliare in oggetto:

- autorizzazione edilizia n.67 del 17.12.1999, (pratica edilizia n.7874/999-1), rilasciata in capo a Imm. Alca di Paulato Gino s.r.l. per "lavori di sostituzione serramenti con nuovi in legno tintecciato color grigio chiaro - ripristino intonaco esterno - tintecciatura esterna in color rosa per il fondo - marcapiano e bugnato colore grigio scuro - ringhiere colore grigio scuro (antracite)";

- denuncia inizio lavori del 22.12.1999 prot.23581-01/1999;

\*\*\*\*\*

- pratica edilizia n.8021/2000, concessione n.63 del 26.09.2000 rilasciata in capo a Imm. Alca di Paulato Gino s.r.l. per "lavori di ristrutturazione edilizia mediante diversa distribuzione interna dei locali e di destinazione d'uso del fabbricato sito in via Lanza 11 nell'ambito del piano di recupero approvato con delib. c.c. n.25 del 27/06/1990".

- dichiarazione fine lavori e richiesta agibilità prot.1482 del 20.01.2005;

- Certificato di collaudo del 22.04.2002 - prot. comune di Trino n.1482 del 20.01.2005;

- dichiarazione di conformità impianto elettrico n.2004/14 del 13.07.2004 - prot. comune di Trino n.1482 del 20.01.2005;

- dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento del 01.03.2004 - prot. comune di Trino n.1482 del 20.01.2005;

- dichiarazione di conformità del direttore dei lavori del 08.01.2003

\*\*\*\*\*

Dal raffronto tra la documentazione allegata alla pratiche edilizie esibite (come sopra elencate) e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- ampliamento ripostiglio su balcone;

- chiusura porta collegamento cucina/lavanderia;



- creazione setto divisorio per creazione disimpegno lavanderia;
- demolizione setto murario di separazione tra cucina e sala da pranzo;
- demolizione setto divisorio tra bagno e camera; ricostruzione in ampliamento del bagno a sacrificio della camera, con trasformazione della stessa in disimpegno;
- inversione del ripostiglio nel sottoscala (causato dall'inversione del senso della scala);
- modifica lavanderia al piano superiore con trasformazione in bagno e creazione antibagno;
- modifica dimensionale centrale termica;
- creazione di ulteriore vano e disimpegno nei locali sottotetto;
- chiusura varchi di collegamento tra le porzioni di sottotetto;
- diversa distribuzione interna della porzione abitativa verso il vicolo.
- varie minori.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot.26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive).

## **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia afferenti a tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e rilasciati fino ad oggi, dopo aver effettuato il necessario sopralluogo, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -20 marzo 2023- all'ufficio tecnico del comune di Trino; in assenza di riscontro, veniva inviata ulteriore richiesta di aggiornamento -mail 17 aprile 2023- ed infine, con successiva comunicazione mail del 26 aprile 2023, l'ufficio tecnico comunicava la disponibilità per accesso agli atti.

Tra le pratiche esibite dall'ufficio tecnico è stata rinvenuta la seguente documentazione afferente l'unità immobiliare in oggetto:

\*\*\*\*\*

- pratica edilizia n.8021/2000, concessione n.63 del 26.09.2000 rilasciata in capo a Imm. Alca di Paulato Gino s.r.l. per "lavori di ristrutturazione edilizia mediante diversa distribuzione interna dei locali e di destinazione d'uso del fabbricato sito in via Lanza 11 nell'ambito del piano di recupero approvato con delib. c.c. n.25 del 27/06/1990".
- dichiarazione fine lavori e richiesta agibilità prot.1482 del 20.01.2005;
- Certificato di collaudo del 22.04.2002 - prot. comune di Trino n.1482 del 20.01.2005;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico n.2004/14 del 13.07.2004 - prot. comune di Trino n.1482 del 20.01.2005;
- dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento del 01.03.2004 - prot. comune di Trino n.1482 del 20.01.2005;
- dichiarazione di conformità del direttore dei lavori del 08.01.2003

\*\*\*\*\*

Dal raffronto tra la documentazione allegata alla pratiche edilizie esibite (come sopra elencate) e lo stato dei luoghi si rileva la sostanziale conformità.

\*\*\*\*\*



Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot.26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO 2-3**

---

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

A seguito della richiesta formulata dallo scrivente, l'amministratore pro-tempore ha comunicato i la posizione contabile/debitoria relativa all'unità immobiliare come da prospetto allegato sub. 7 alla presente relazione.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRINO (VC) - VIA GIOVANNI LANZA 11, PIANO T**

---

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

A seguito della richiesta formulata dallo scrivente, l'amministratore pro-tempore ha comunicato i la posizione contabile/debitoria relativa all'unità immobiliare come da prospetto allegato sub. 7 alla presente relazione.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, via di comunicazione, stato di manutenzione variabile a seconda dei casi, conservazione, livello delle finiture, consistenza, 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 di mercato volta a determinare l'attuale valore 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 da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T  
Trattasi di una villetta, (la porzione in oggetto, ovvero lotto 1 bene 1, censita sub. 2 graffata al sub. 5 riguarda il solo piano terreno), ubicata in angolo tra via Fratelli Brignone n.48 ove è ubicato l'accesso principale, e via Col di Lana dove troviamo un accesso pedonale secondario all'area cortilizia retrostante: risulta quindi libera a due lati e confinante con proprietà di terzi ai restanti lati. E' ubicata nel settore sud del comune di Trino; la posizione è periferica in quanto esterna al concentrico abitato propriamente detto, essendo infatti collocata sulla radiale esterna oltre l'incrocio con la Sp31bis; dista infatti circa 1 km dal centro. Pur essendo periferica, a poca distanza sono raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 18 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 17 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 88, Sub. 2, Categoria A4, Graffato F. 88 P.88 sub.5 al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 88, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 5.800,00  
In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed intuibile epoca di realizzazione del fabbricato, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività' di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività' professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni note e/o reperite in loco, con i valori riferibili anche al listino immobiliare edito dalla c.c.i.a.a. di Vercelli ed alla banca dati OMI, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.  
In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione degradato, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi di ristrutturazione indispensabili, dotazioni pertinentziali accessorie ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale non conforme, situazione edilizia da regolarizzare soprattutto per quanto attiene agli accessori, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione



alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 250,00 da intendersi già ragguagliato in ragione della procedura esecutiva immobiliare. Il valore è da intendersi comprensivo di sedime e recinzione.

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1°

Trattasi di una villetta, (la porzione in oggetto, ovvero lotto 1 bene 2, censita sub. 4 riguarda il solo piano primo), ubicata in angolo tra via Fratelli Brignone n.48 ove è ubicato l'accesso principale, e via Col di Lana dove troviamo un accesso pedonale secondario all'area cortilizia retrostante: risulta quindi libera a due lati e confinante con proprietà di terzi ai restanti lati. E' ubicata nel settore sud del comune di Trino; la posizione è periferica in quanto esterna al concentrico abitato propriamente detto, essendo infatti collocata sulla radiale esterna oltre l'incrocio con la Sp31bis; dista infatti circa 1 km dal centro. Pur essendo periferica, a poca distanza sono raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 18 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 17 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 88, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 88, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 5.068,75

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed intuibile epoca di realizzazione del fabbricato, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività' di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività' professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni note e/o reperite in loco, con i valori riferibili anche al listino immobiliare edito dalla c.c.i.a.a. di Vercelli ed alla banca dati OMI, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione degradato, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi di ristrutturazione indispensabili, dotazioni pertinentziali accessorie ecc.), i fattori estrinsechi che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale non conforme, situazione edilizia da regolarizzare soprattutto per quanto attiene agli accessori, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 250,00 da intendersi già ragguagliato in ragione della procedura esecutiva immobiliare. Il valore è da intendersi comprensivo di sedime e recinzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T	46,40 mq	250,00 €/mq	€ 11.600,00	50,00%	€ 5.800,00
<b>Bene N° 2</b> - Villetta Trino (VC) - Via F.lli	40,55 mq	250,00 €/mq	€ 10.137,50	50,00%	€ 5.068,75





Brignone 48, piano 1°					
				Valore di stima:	€ 10.868,75

## LOTTO 2

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Roma 11, interno 1, piano T**  
 Trattasi di un appartamento ubicato al piano terreno, lato corte interna di maggior fabbricato, ubicato in Via Roma dalla quale avviene l'accesso mediante andito pedonale. E' ubicato a pochi passi dalla stazione ferroviaria quindi nel settore sud del centro abitato propriamente detto. Sono comodamente raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: la stazione ferroviaria, scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentati, bar, ristoranti ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 17 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 18 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 2003, Sub. 8, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 14.980,00  
 In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed intuibile epoca di ristrutturazione dell'appartamento, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni note e/o reperite in loco, con i valori riferibili anche al listino immobiliare edito dalla c.c.i.a.a. di Vercelli ed alla banca dati OMI, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.  
 In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione discreto con esigenza di manutenzione agli intonaci, consistenza, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale conforme, situazione edilizia conforme, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 350,00 da intendersi già ragguagliato in ragione della procedura esecutiva immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Trino (VC) - Via Roma 11, interno 1, piano T	42,80 mq	350,00 €/mq	€ 14.980,00	100,00%	€ 14.980,00
				Valore di stima:	€ 14.980,00



## LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 9, piano 2

Trattasi di un appartamento ubicato al secondo piano (3° ft. senza ascensore) in corrispondenza del civico n.9 in via Giovanni Lanza, quindi nel centro storico; sono pertanto comodamente raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 17 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 18 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1822, Sub. 20, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 42.184,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed intuibile epoca di realizzazione del fabbricato, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività' di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività' professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni note e/o reperite in loco, con i valori riferibili anche al listino immobiliare edito dalla c.c.i.a.a. di Vercelli ed alla banca dati OMI, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione con interventi di ripristino occorrenti, consistenza, ubicazione, destinazione, ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 400,00 da intendersi già ragguagliato in ragione della procedura esecutiva immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 9, piano 2	105,46 mq	400,00 €/mq	€ 42.184,00	100,00%	€ 42.184,00
Valore di stima:					€ 42.184,00

## LOTTO 4



- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3

Trattasi di un grande appartamento padronale ubicato ai piano secondo e terzo (collegato da ascensore fino al piano secondo e scala interna tra il secondo ed il terzo), posto in corrispondenza del civico n.11 in via Giovanni Lanza, quindi nel centro storico; sono pertanto comodamente raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentati, bar, ristoranti ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 17 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 18 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilita'; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8025, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 693.624,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva, del pregio storico del fabbricato in cui sono inseriti e dei recenti interventi di ristrutturazione/manutenzione mediante impiego di materiali e tecnologie costruttive di primaria qualità, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività' di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività' professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni note e/o reperite in loco, con i valori riferibili anche al listino immobiliare edito dalla c.c.i.a.a. di Vercelli, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione perfetto, qualità dei materiali impiegati, ampiezza dei vani, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi di ristrutturazione eseguiti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia riscontrata, situazione del mercato locale ecc.), il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 1.200,00 da intendersi già ragguagliato in ragione della procedura esecutiva immobiliare.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T

Trattasi di ampia rimessa ubicata nel cortile interno al fabbricato residenziale; alle estremità è dotata rispettivamente di un accesso tramite basculante in lamiera grecata ed una porta di accesso pedonale, intervallate da due finestre; il lato opposto verso il vicolo è dotato di tre finestrelle. Ancorchè sia catastalmente censito in via Lanza, l'accesso avviene dal passo carraio sulla via opposta. Per quanto attiene alla posizione, valgono le medesime considerazioni esposte per l'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8025, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.188,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva, dei recenti interventi di ristrutturazione/manutenzione, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività' di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività' professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni note e/o reperite in loco, con i valori riferibili anche al listino immobiliare edito dalla c.c.i.a.a. di Vercelli, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi di ristrutturazione eseguiti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed



edilizia, situazione del mercato piuttosto locale ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale computata quindi al lordo delle murature, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 200,00 da intendersi già ragguagliato in ragione della procedura esecutiva immobiliare.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3	578,02 mq	1.200,00 €/mq	€ 693.624,00	100,00%	€ 693.624,00
<b>Bene N° 6</b> - Garage Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T	115,94 mq	200,00 €/mq	€ 23.188,00	100,00%	€ 23.188,00
				Valore di stima:	€ 716.812,00

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 20/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fumagalli Riccardo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA RR.II.
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE in materia di certificazione energetica



- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 88, Sub. 2, Categoria A4, Graffato F. 88 P.88 sub.5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 88, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	46,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La visione d'insieme e l'accesso alla porzione abitativa, consente di definire l'immobile in pessimo stato conservativo e manutentivo tanto della struttura che delle finiture praticamente assenti o coeve; risulta in evidente abbandono da tempo indefinito. Si precisa che alcune porzioni di coperture presentano lastre verosimilmente in fibrocemento-amianto (accessori). Per quanto possibile visionare dal piano terreno (impossibile accedere alla copertura) la stessa risulta ammalorata/lesionata. Anche le facciate prospettanti verso le pubbliche vie risultano notevolmente degradate ed ammalorate. Il tutto come risulta chiaramente visibile nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una villetta, (la porzione in oggetto, ovvero lotto 1 bene 1, censita sub. 2 graffata al sub. 5 riguarda il solo piano terreno), ubicata in angolo tra via Fratelli Brignone n.48 ove è ubicato l'accesso principale, e via Col di Lana dove troviamo un accesso pedonale secondario all'area cortilizia retrostante: risulta quindi libera a due lati e confinante con proprietà di terzi ai restanti lati. E' ubicata nel settore sud del comune di Trino; la posizione è periferica in quanto esterna al concentrico abitato propriamente detto, essendo infatti collocata sulla radiale esterna oltre l'incrocio con la Sp31bis; dista infatti circa 1 km dal centro. Pur essendo periferica, a poca distanza sono raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 18 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 17 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trino (VC) - Via F.lli Brignone 48, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 88, Sub. 4, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 88, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	40,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La visione d'insieme e l'accesso alla porzione abitativa, consente di definire l'immobile in pessimo stato conservativo e manutentivo tanto della struttura che delle finiture praticamente assenti o coeve; risulta in evidente abbandono da tempo indefinito. Si precisa che alcune porzioni di coperture presentano lastre verosimilmente in fibrocemento-amianto (accessori). Per quanto possibile visionare dal piano terreno		



	(impossibile accedere alla copertura) la stessa risulta ammalorata/lesionata. Anche le facciate prospettanti verso le pubbliche vie risultano notevolmente degradate ed ammalorate. Il tutto come risulta chiaramente visibile nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una villetta, (la porzione in oggetto, ovvero lotto 1 bene 2, censita sub. 4 riguarda il solo piano primo), ubicata in angolo tra via Fratelli Brignone n.48 ove è ubicato l'accesso principale, e via Col di Lana dove troviamo un accesso pedonale secondario all'area cortilizia retrostante: risulta quindi libera a due lati e confinante con proprietà di terzi ai restanti lati. E' ubicata nel settore sud del comune di Trino; la posizione è periferica in quanto esterna al concentrico abitato propriamente detto, essendo infatti collocata sulla radiale esterna oltre l'incrocio con la Sp31bis; dista infatti circa 1 km dal centro. Pur essendo periferica, a poca distanza sono raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 18 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 17 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Trino (VC) - Via Roma 11, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 2003, Sub. 8, Categoria A4	<b>Superficie</b>	42,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, nel suo insieme si presenta in discrete condizioni di conservazione, fatta eccezione per fenomeni di umidità ad alcune pareti che causano distacchi ed efflorescenze piuttosto marcate; l'appartamento è ad una sola aria con aperture (porte e finestre) unicamente sul lato sud/est che non agevolano le correnti di ricircolo ed il ricambio d'aria. Va altresì precisato che si potrebbe porvi rimedio con interventi ed utilizzo di materiali specifici a fronte di costi ragionevoli se rapportati al contesto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ubicato al piano terreno, lato corte interna di maggior fabbricato, ubicato in Via Roma dalla quale avviene l'accesso mediante andito pedonale. E' ubicato a pochi passi dalla stazione ferroviaria quindi nel settore sud del centro abitato propriamente detto. Sono comodamente raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: la stazione ferroviaria, scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 17 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 18 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 3

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 9, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1822, Sub. 20,	<b>Superficie</b>	105,46 mq



	Categoria A3		
<b>Stato conservativo:</b>	La visione d'insieme e l'accesso alla porzione abitativa, consente di identificare alcuni interventi di manutenzione ed aggiornamento che paiono indispensabili secondo gli standard abitativi attuali, quali la messa a norma dell'impianto elettrico e di riscaldamento, la sostituzione dei serramenti perimetrali esterni e di quelli interni ed il rifacimento del servizio igienico unitamente alla cucina, il ripristino di alcuni intonaci danneggiati da infiltrazioni provenienti verosimilmente dalla copertura. La facciata lato Via Lanza appare invece oggetto di recenti interventi di manutenzione. Il tutto come risulta chiaramente visibile nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ubicato al secondo piano (3° f.t. senza ascensore) in corrispondenza del civico n.9 in via Giovanni Lanza, quindi nel centro storico; sono pertanto comodamente raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 17 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 18 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilita'; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 4

<b>Bene N° 5 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano 2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8025, Sub. 15, Categoria A2	<b>Superficie</b>	578,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è realizzata con materiali di primaria qualità e si presenta in perfette condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un grande appartamento padronale ubicato ai piano secondo e terzo (collegato da ascensore fino al piano secondo e scala interna tra il secondo ed il terzo), posto in corrispondenza del civico n.11 in via Giovanni Lanza, quindi nel centro storico; sono pertanto comodamente raggiungibili tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione CC, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 17 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to, dista circa 18 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilita'; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 6 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trino (VC) - Via Giovanni Lanza 11, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8025, Sub. 7, Categoria C6	<b>Superficie</b>	115,94 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione contestualizzata alla destinazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di ampia rimessa ubicata nel cortile interno al fabbricato residenziale; alle estremità è dotata rispettivamente di un accesso tramite basculante in lamiera grecata ed una porta di accesso pedonale,		





	intervallate da due finestre; il lato opposto verso il vicolo è dotato di tre finestrelle. Ancorchè sia catastalmente censito in via Lanza, l'accesso avviene dal passo carraio sulla via opposta. Per quanto attiene alla posizione, valgono le medesime considerazioni esposte per l'abitazione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

