

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

**Perizia** dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bello Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare n. **261/2017** del R.G.E.

promossa da

**UNICREDIT S.P.A.**

Codice fiscale: 00348170101

Partita IVA: 00348170101

Via Alessandro Specchi n. 16

Roma (RM)

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	7
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	8
Confini .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	9
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	12
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1.....	12



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	12
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENZO), piano T 1.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENZO), piano T 1.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENZO), piano T 1.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENZO), piano T 1.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENZO), piano T 1.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENZO), piano T 1.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENZO), piano T 1.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENZO), piano T 1.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T.....	19
Normativa urbanistica.....	19



<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1</b> .....	19
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T</b> .....	20
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1</b> .....	20
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T</b> .....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	21
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1</b> .....	21
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T</b> .....	22
Stima / Formazione lotti .....	22
Riserve e particolarità da segnalare .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 261/2017 del R.G.E.....	31
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.490,48</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	33
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1</b> .....	33
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T</b> .....	33



## INCARICO

---

All'udienza in data 15/01/2018, il sottoscritto Geom. Bello Roberto, con studio in Via Monte di Pietà n. 51 - 13100 - Vercelli (VC), email [roberto.bello1@libero.it](mailto:roberto.bello1@libero.it); [info@robertobello.it](mailto:info@robertobello.it); PEC [roberto.bello@geopec.it](mailto:roberto.bello@geopec.it); Tel. 0161 251035 - 335 5630810, Fax 0161 251556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2018 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45.2906139, Longitudine 8.43714950)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 45.2906139, Longitudine 8.43714950)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

---

Trattasi di unità immobiliare accatastata come abitazione di tipo economico di Categoria A/3 appartenente, secondo la Categoria risultante dalla visura catastale, a fabbricati realizzati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per finitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili con annessa, sul lato Sud, di piccola area cortilizia, di proprietà dell'Esecutato Signor \_\_\_\_\_, sita in territorio agricolo tra le cascine e le frazioni agricole in Comune di Vercelli - località CARENGO - Via Luigi Cadorna n. 77 - disposta su due piani fuori terra ed inserita, secondo l'azzonamento di Piano e le relative Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente, in contesto a destinazione agricola - ambientale, con ingresso dal cortile interno - lato Sud - (vedi Fotogramma n. 3) composta, sempre secondo quanto riportato nella planimetria catastale in scala 1:200 depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli in data 20 marzo 1987 (Allegato n. 2) da:

- al piano terreno di locale soggiorno, locale cucina, prima parte della scala di accesso al primo piano, locale ripostiglio (sottoscala) dal quale si accede alla porzione di terreno sul lato nord ed a un piccolo locale indicato come ripostiglio;

- al primo piano di locale disimpegno, numero due camere da letto, numero un bagno, numero un balcone sul lato Sud e seconda parte della rampa della scala di accesso.

L'area interessata dal Bene oggetto della presente procedura esecutiva è praticamente priva di parcheggi e si rileva altresì la mancanza di rete fognaria e gli scarichi sono praticamente a cielo aperto.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/04/2018.

Custode delle chiavi: Esecutato



Dalla visita sopralluogo esperita in data 9 aprile 2018 alla presenza del Signor ( ) debitore per 1/1 della piena proprietà e del Custode nominato dal G.E. in data 23 marzo 2018, è risultato, per contro, che l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura rispondenti alle locali richieste di mercato per fabbricati similari (vedasi anche Fotogrammi allegati).

L'accesso forzoso è avvenuto senza l'aiuto e/o la presenza della Forza Pubblica e senza l'ausilio di Artigiano non avendo riscontrato ostacoli all'accesso.

In sede di visita si è preso altresì buona nota, oltre che del buono stato generale di manutenzione e conservazione del Bene, delle destinazioni d'uso attuali dei vari ambienti e si è proceduto ad un rilievo planimetrico puntuale delle piante al piano terreno e al primo piano per poter avere un elaborato grafico più conforme alla realtà.

E' risultato quindi che il Bene in argomento presenta oggi le seguenti destinazioni d'uso:

- al piano terra un locale soggiorno ingresso (vedi Fotogramma n. 5), la prima parte della scala di accesso ai locali siti al primo piano (vedi Fotogrammi nn. 5,11,12) un locale cucina (vedi Fotogramma n. 6), un locale lavanderia al quale si accede direttamente (vedi Fotogramma n. 7) dall'adiacente locale cucina, un locale ripostiglio/sottoscala (vedi Fotogramma n. 10) dal quale si accede alla zona sul lato Nord ed al locale destinato a Centrale Termica, un terrazzo posto sul lato Sud (vedasi Fotogrammi nn. 24 e 26);

- al piano primo numero due camere da letto (vedi Fotogrammi nn. 14 e 15), un bagno (vedi Fotogrammi nn. 13 e 16) un pianerottolo di disimpegno (vedi Fotogramma n. 16) , un balcone posto sul lato Sud (vedi Fotogrammi nn. 3,23,25).

Gli impianti tecnologici in dotazione sono: idrico, elettrico, gas metano, riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento, con produzione di acqua calda sanitaria, è costituito (secondo i dati desunti dal Libretto di impianto in data 12/02/2009) da una caldaia marca Beretta a gas metano, a camera stagna, posta in un locale tecnico sul lato Nord al quale si accede dal piccolo cortiletto posto sullo stesso lato, del tipo a muro con bruciatore atmosferico a tiraggio forzato, con potenza termica al focolare pari a 25 KW con camino per evacuazione dei fumi, con corpi scaldanti in ghisa.

Preme far notare, anche in questa sede, che in data 9 marzo 2018, presso l'Ufficio Postale della Frazione Cappuccini in Via Thaon de Revel n. 71, è stato acquisito l'esito della spedizione della Raccomandata riguardante la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, giacente presso l'Ufficio e disponibile per il ritiro dal giorno 27 febbraio 2018.

Gli avvisi lasciati per il ritiro della Raccomandata medesima non avevano prodotto, secondo l'Ufficio Postale, effetti positivi.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

Il Bene in argomento è risultato, alla data del 9 marzo 2018, completamente demolito (vedasi fotogramma allegato alla Raccomandata n. 052531035103 in data 22 febbraio 2018 di Comunicazione di inizio delle operazioni peritali - Allegato n. 10) e, a giudizio dello scrivente, non può essere preso in considerazione per una valutazione di stima.

Quanto precede viene confermato al sottoscritto, dall'Esecutato Signor ( ) il giorno 9 aprile 2018 in sede di visita sopralluogo (accesso) con il Custode nominato dal G.E.

Pur tuttavia vengono riportati i dati più significativi risultanti dagli atti depositati al fine di consentire comunque una visione generale del medesimo per quanto attiene i passaggi più importanti.

Il Bene in questione non è stato oggetto, essendo demolito, di accesso forzoso in data 09/04/2018.



La data di accesso indicata si riferisce alla data di sopralluogo effettuata unitamente al Custode nominato.

Essendo il Bene completamente demolito (vedasi Fotogrammi allegati) non ci sono chiavi da custodire.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta sostanzialmente completa. Pur tuttavia, per una maggiore "chiarezza e approfondimento" si è ritenuto opportuno acquisire, da parte del sottoscritto Esperto del G.E., copia dell'atto di compravendita (Allegato n. 5) Notaio Lucio Longo di Vercelli in data 4 dicembre 2008 n. 30848 di Rep. e n. 7552 di Raccolta con il quale i Signori

(Titolari in via esclusiva della unità immobiliare di cui trattasi) hanno venduto in data 4 dicembre 2008 al Signor \_\_\_\_\_ (Esecutato), celibe, l'unità immobiliare di cui infra.

Sempre per un maggiore approfondimento circa la documentazione interessante la unità immobiliare di cui trattasi, si è ritenuto opportuno acquisire, da parte del sottoscritto Esperto del G.E., tramite l'Archivio Notarile Distrettuale di Novara, copia dell'atto in data 20 ottobre 1975 del dott. IGNAZIO FERRARA - Notaio in Vercelli - Rep. n. 38546/5433 (Allegato n. 11) registrato a Vercelli il 5 novembre 1975 al n. 2256 e trascritto in Vercelli in data 5 novembre 1975 al n. 1023/5930 d'ordine ed al n. 1112/5070 particolare riguardante, fra l'altro, la donazione a favore della Signora \_\_\_\_\_ della unità immobiliare di cui trattasi proveniente alla donante sempre per atto Notaio IGNAZIO FERRARA in data 3 gennaio 1967 n. 15365/3094 di Rep. registrato in data 23 gennaio 1967 al n. 149 vol. 213.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta sostanzialmente completa. Pur tuttavia, per una maggiore "chiarezza e approfondimento" si è ritenuto opportuno acquisire, da parte del sottoscritto Esperto del G.E., copia dell'atto di compravendita (Allegato n. 5) Notaio Lucio Longo di Vercelli in data 4 dicembre 2008 n. 30848 di Rep. e n. 7552 di Raccolta con il quale i Signori

(Titolari in via esclusiva della unità immobiliare di cui trattasi) hanno venduto in data 4 dicembre 2008 al Signor \_\_\_\_\_ (Esecutato), celibe, l'unità immobiliare di cui infra.

Sempre per un maggiore approfondimento circa la documentazione interessante la unità immobiliare di cui trattasi, si è ritenuto opportuno acquisire, da parte del sottoscritto Esperto del G.E., tramite l'Archivio Notarile Distrettuale di Novara, copia dell'atto in data 20 ottobre 1975 del dott. IGNAZIO FERRARA - Notaio in Vercelli - Rep. n. 38546/5433 (Allegato n. 11) registrato a Vercelli il 5 novembre



1975 al n. 2256 e trascritto in Vercelli in data 5 novembre 1975 al n. 1023/5930 d'ordine ed al n. 1112/5070 particolare riguardante, fra l'altro, la donazione a favore della Signora \_\_\_\_\_ della unità immobiliare di cui trattasi proveniente alla donante sempre per atto Notaio IGNAZIO FERRARA in data 3 gennaio 1967 n. 15365/3094 di Rep. registrato in data 23 gennaio 1967 al n. 149 vol. 213.

## TITOLARITÀ

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
Via Luigi Cadorna n. 77 - CARENGO  
13100 - VERCELLI (VC)  
Nato a \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato n. 7) rilasciato, a richiesta, dal Comune di Vercelli in data 19 febbraio 2018, si evince che l'esecutato \_\_\_\_\_ risultava, alla data di acquisto del Bene in argomento in data 4 dicembre 2008 rogito notaio Lucio Longo di Vercelli n. 30848 di Repertorio e n. 7552 di Raccolta, di Stato Libero (Allegato n. 5).

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
Via Luigi Cadorna n. 77 - CARENGO  
13100 - VERCELLI (VC)  
Nato a \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato n. 7) rilasciato, a richiesta, dal Comune di Vercelli in data 19 febbraio 2018, si evince che l'esecutato \_\_\_\_\_ risultava, alla data di acquisto del Bene in argomento in data 4 dicembre 2008 rogito notaio Lucio Longo di Vercelli n. 30848 di Repertorio e n. 7552 di Raccolta, di Stato Libero (Allegato n. 5).





## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1

L'immobile adibito ad abitazione (sub. 1 del mappale n. 11 del Foglio n. 81) confina:

- a Nord con il mappale n. 10 del Foglio n. 81
- a Sud con il mappale n. 12 del Foglio n. 81 e piccola area cortilizia
- a Est con il mappale n. 14 del Foglio n. 81
- a Ovest con il mappale n. 9 del Foglio n. 81

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T

Il Bene confina:

- a Nord con il sub. 1 del mappale n. 11 del Foglio n. 81 e con il mappale n. 9 del Foglio n. 81
- a Sud con il mappale n. 12 del Foglio n. 81
- a Est on il mappale n. 7 del Foglio n. 81

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto al primo piano	10,12 mq	10,12 mq	0,25	2,53 mq	0,00 m	Primo
Abitazione Piano Terra	46,69 mq	67,76 mq	1,00	67,76 mq	2,95 m	Terra
Abitazione Piano Primo compresa la rampa di arrivo	50,95 mq	64,40 mq	1,00	64,40 mq	2,98 m	Primo
Terrazzo al Piano Terra antistante il portoncino d	13,80 mq	13,80 mq	0,25	3,45 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,14 mq</b>		

L'unità immobiliare destinata ad abitazione (censita a Catasto al sub. 1 del mappale n. 11 del Foglio n. 81) oggetto della presente stima è sita in zona definita, dal vigente Strumento Urbanistico Generale Comunale, tra "le cascine e le frazioni agricole"

La Superficie netta dei locali al primo piano è stata computata comprendendo anche la superficie della rampa della scala interna di collegamento.



Non si è provveduto ad accertare se l'immobile sia o meno comodamente divisibile in natura in quanto non è pignorato pro quota (rif. art. 1114 c.p.c.) ovvero non vi è coinvolgimento nella vicenda esecutiva di contitolari non assoggettati all'esecuzione.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	0,00 mq	0,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,00 mq</b>		

Il Bene in argomento risulta completamente demolito.

Non si è provveduto ad accertare se l'immobile sia o meno comodamente divisibile in natura in quanto non è pignorato pro quota (rif. art. 1114 c.p.c.) ovvero non vi è coinvolgimento nella vicenda esecutiva di contitolari non assoggettati all'esecuzione.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1975 al 02/10/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 81, Part. 11, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 486,76 Piano T 1
Dal 03/10/2005 al 03/12/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 81, Part. 11, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 126 mq. Rendita € 486,76 Piano T 1
Dal 04/12/2008 al 18/05/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 81, Part. 11, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 126 mq. Rendita € 486,76 Piano T 1



I Titolari riportati (in questo caso l'Esecutato) nella visura catastale corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1975 al 02/10/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 81, Part. 11, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq. Superficie catastale 87 mq. Rendita € 110,01 Piano T
Dal 03/10/2005 al 03/12/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 81, Part. 11, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq. Superficie catastale 87 mq. Rendita € 110,01 Piano T
Dal 04/12/2008 al 18/05/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 81, Part. 11, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq. Superficie catastale 87 mq. Rendita € 110,01 Piano T

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	11	1		A3	1	vani 6,5	mq 126	486,76	T-1	SI

**Corrispondenza catastale**

Esiste sostanziale rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente fatta eccezione per le destinazioni d'uso di alcuni locali al piano terra. In tal senso sarà opportuno procedere, prima della acquisizione del Bene, ad un **riaccatastamento** del medesimo che tenga conto delle attuali destinazioni d'uso dei vari ambienti e delle dimensioni e collocazione dei vani di apertura delle porte e finestre nei muri perimetrali, **con una spesa presunta di Euro 1200,00.**

A tal fine possono essere utili le piante (piano terra e piano primo) redatte dal sottoscritto perito ed allegate alla presente relazione peritale. (Allegato n. 14)



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	11	2		C2	2	mq 71	mq 87	110,01	T	DEMOLITO

**Corrispondenza catastale**

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto rappresentato nell'atto di pignoramento in quanto il Bene risulta essere stato completamente demolito (vedasi Fotogramma n. 4).

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vercelli il certificato di residenza e lo stato di famiglia dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Vercelli in Via Luigi Cadorna n. 77 - località CARENGO (vedi Allegato n. 6) e sempre presso il Comune di Vercelli è stato richiesto l'estratto di matrimonio (Allegato n. 7) dal quale risulta che il Signor nato a Vercelli il 29 aprile 1980 si è unito in matrimonio il giorno 13 febbraio 2010 con la Signora

**Alla data dell'atto di compravendita** della unità immobiliare in argomento, facente parte del compendio pignorato, avvenuta il giorno 4 dicembre 2008 con atto Notaio Lucio Longo di Vercelli n. 30848 di Repertorio e n. 7552 di Raccolta (vedi Allegato n. 5), **il Signor risultava pertanto celibe e quindi di Stato Libero.**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vercelli il certificato di residenza e lo stato di famiglia dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Vercelli in Via Luigi Cadorna n. 77 - località CARENGO (vedi Allegato n. 6) e sempre presso il Comune di Vercelli è stato richiesto l'estratto di matrimonio (Allegato n. 7) dal quale risulta che il Signor



nato a ..... si è unito in matrimonio il giorno 13 febbraio 2010 con la Signora

**Alla data dell'atto di compravendita** della unità immobiliare in argomento (ora demolita), facente parte del compendio pignorato, avvenuta il giorno 4 dicembre 2008 con atto Notaio Lucio Longo di Vercelli n. 30848 di Repertorio e n. 7552 di Raccolta (vedi Allegato n. 5), **il Signor ..... risultava pertanto celibe e quindi di Stato Libero.**

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

---

Il Bene in argomento risulta, ad oggi, abitato dall'Esecutato e dalla propria famiglia; non risultano in essere patti particolari o contratti di locazione.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

---

Il Bene in argomento è risultato demolito (vedasi Fotogrammi allegati).

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

---

Il Bene in argomento riguardante l'appartamento (sub. 1), alla data della visita sopralluogo alla presenza dell'Esecutato Signor ..... risulta in buone condizioni e non si rilevano criticità da un punto di vista strutturale, palesando solamente alcune problematiche legate a situazioni di degrado sulla facciata esterna (lato Sud) riguardanti la soletta del balcone al primo piano (vedi Fotogrammi nn. 3, 25) e le pedate di accesso in marmo del terrazzo al piano terra (vedi Fotogramma n. 18).

Nulla si può rilevare per quanto riguarda la facciata lato Nord in quanto non è stato possibile l'accesso al cortile retrostante essendo il passaggio (dal ripostiglio sottoscala) completamente ostruito.

Il Futuro Aggudicatario dovrà provvedere ad opportuni interventi di manutenzione in tal senso.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

---

Il Bene in argomento risulta, ad oggi, completamente demolito.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

---

Il Bene pignorato non risulta inserito in contesto condominiale né avere parti comuni con altre unità immobiliari.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

---

Il Bene in argomento è risultato completamente demolito.

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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

---

Non si segnala l'esistenza di particolari servitù gravanti sul Bene pignorato fatta eccezione di servitù di passaggio a favore dell'immobile (confinante) posto sul lato Ovest e distinto a Catasto al Foglio n. 81 mappale n. 9 (vedi Fotogramma n. 24).

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

---

Non si segnalano particolari servitù gravanti sul Bene di cui trattasi.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

---

La qualità e lo stato di manutenzione e conservazione della unità immobiliare pignorata sono da considerarsi soddisfacenti nel suo complesso e in buone condizioni di natura statica.

Da quanto si è potuto ragionevolmente constatare in sede di visita sopralluogo gli impianti, pur mancanti di dichiarazioni in tal senso, risultano essere stati eseguiti secondo la buona tecnica del mestiere e dell'arte.

Nel suo insieme l'unità immobiliare in questione, pur essendo di buona qualità tenuto conto anche del tempo trascorso dalla data della sua costruzione e dei lavori eseguiti dall'Esecutato dopo la data di acquisto, presenta per quanto è dato da vedere e constatare:

- fondazioni continue per muri perimetrali e muri interni di elevazione proprie del periodo di costruzione;
- l'altezza utile interna è di metri 2.95 per il piano terreno e di metri 2.98 per i locali del primo piano;
- l'esposizione su due lati, Nord e Sud, è da considerarsi discreta;
- la struttura verticale è costituita da murature in mattoni pieni e/o semipieni in buono stato di conservazione;
- il solaio è presumibilmente tipico dell'epoca di costruzione e si presenta in buono stato di conservazione;
- la copertura, costituita da manto in tegole piane su orditura in legno, a due falde, è in buono stato di conservazione;
- la pavimentazione esterna nel cortiletto sul lato Sud è costituita da battuto di cemento (vedi Fotogramma n. 24);
- la pavimentazione interna è costituita da piastrelle di gres di buona fattura nei locali al primo piano e di piastrelle in marmo nei locali soggiorno/ingresso, cucina, lavanderia al piano terra;



- gli infissi esterni ed interni sono in legno con specchiature a vetri (vedi Fotogrammi allegati);
- gli avvolgibili esterni sono in plastica con cassonetto coprirullo;
- la scala interna di accesso al primo piano è ad un'unica rampa ad "L" costruita con materiale (marmo) di buona fattura (vedi Fotogrammi nn. 5, 11, 12);
- gli impianti tecnologici esistenti sono da ritenersi soddisfacenti ma sono privi delle dichiarazioni di conformità;
- il terreno del cortile interno sul lato Sud del Bene n. 1 è esclusivo ma gravato di servitù di passaggio a favore di immobile posto sul lato Ovest (vedi Fotogramma n. 24);
- l'impianto elettrico risulta completamente incassato e così dicasi delle tubazioni di distribuzione dell'acqua e di riscaldamento;
- i radiatori in ghisa sono in buono stato di conservazione;
- l'impianto termico è costituito da una caldaia a gas metano con potenza termica nominale del focolare di 25 Kw ed è posta in un locale tecnico sul lato Nord del Bene n. 1, con installazione a muro (dati desunti dal Libretto dell'impianto in data 12/02/2009);
- un piccolo cortiletto ad uso esclusivo sul lato Nord al quale si accede dal vano sottoscala (vedi Fotogramma n. 10);
- la soletta del balcone sul lato Sud presenta segni di degrado e necessita di lavori di manutenzione;
- i pluviali di discesa ed i canali di gronda sono in plastica in non buono stato di conservazione.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

---

Le caratteristiche costruttive prevalenti del Bene in argomento e lo stato di manutenzione del medesimo non vengono prese in considerazione in quanto il Bene risulta demolito.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

---

L'immobile risulta occupato, alla data del 19 febbraio 2018, come da Certificato di Stato di Famiglia e residenza (Allegato n. 6) rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vercelli, dall'Esecutato e dalla sua famiglia.

Di quanto precede è stato altresì preso atto anche in data 9 aprile 2018 in sede di visita sopralluogo (accesso) con la presenza del Custode nominato.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T COMPLETAMENTE DEMOLITO**

---

Il Bene di cui trattasi è stato completamente demolito (vedi Fotogramma n. 4).



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 -  
(LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1975 al 03/10/2005	proprietaria per (1/1).	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/10/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO REGISTRO DI VERCELLI	10/08/2006	9532	6730
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 03/10/2005 al 04/12/2008	ai quali erano pervenuti per effetto di successione della madre deceduta il proprietari per 1/1.	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/05/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO REGISTRO DI VERCELLI	10/08/2006	9532	6730
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 04/12/2008 al 16/05/2018	proprietario per 1/1.	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LUCIO LONGO	04/12/2008	30848	7552
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/12/2008	11092	7955
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	





Nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in data 23 novembre 2017 risultano alcuni dati contrastanti che di seguito vengono, per buona norma, così richiamati e riassunti:  
 - nella premessa della Certificazione il Bene n. 2 (Foglio n. 81 mappale n. 11 sub. 2) viene indicato come Categoria catastale C/3 (laboratori per arti e mestieri) e nella parte della Certificazione vera e propria come Categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

Il Bene in argomento (peraltro demolito) sulla visura catastale attuale è classificato come Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito).

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1975 al 03/10/2005	PROPRIETARIA PER 1/1.	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/10/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO REGISTRO DI VERCELLI	10/08/2006	9532	6730
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO REGISTRO DI VERCELLI	10/08/2006				
Dal 03/10/2005 al 04/12/2008	quali erano pervenuti per effetto di successione della madre  proprietari per 1/1.	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/05/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO REGISTRO DI VERCELLI	10/08/2006	9532	6730
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/12/2008 al 16/05/2018	proprietario per la quota di 1/1.	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LUCIO LONGO	04/12/2008	30848	7552
		<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	



		UFFICIO REGISTRO DI VERCELLI	16/12/2008	11092	7955
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di VERCELLI aggiornate al 23/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Garanzia Mutuo  
Iscritto a Vercelli il 16/12/2008  
Reg. gen. 11093 - Reg. part. 1797  
Importo: € 150.000,00  
A favore di UNICREDIT S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Vercelli il 08/11/2017  
Reg. gen. 8461 - Reg. part. 6449  
A favore di UNICREDIT S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate e dalle ricerche effettuate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ammonta ad Euro 200,00 oltre ad Euro 59,00 per imposta di bollo ed Euro 35,00 per tassa ipotecaria per la cancellazione del pignoramento; per la cancellazione della ipoteca volontaria l'onere di cancellazione ammonta allo 0,50% del valore della ipoteca pari ad Euro 750,00, oltre ad Euro 59,00 per imposta di bollo ed Euro 35,00 per tassa ipotecaria.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO  
COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli aggiornate al 23/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Garanzia Mutuo  
Iscritto a Vercelli il 16/12/2008  
Reg. gen. 11093 - Reg. part. 1797  
Importo: € 150.000,00  
A favore di UNICREDIT S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Vercelli il 08/11/2017  
Reg. gen. 8461 - Reg. part. 6449  
A favore di UNICREDIT S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate e dalle ricerche effettuate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ammonta ad Euro 200,00 oltre ad Euro 59,00 per imposta di bollo ed Euro 35,00 per tassa ipotecaria per la cancellazione del pignoramento; per la cancellazione della ipoteca volontaria l'onere di cancellazione ammonta allo 0,50% del valore della ipoteca pari ad Euro 750,00, oltre ad Euro 59,00 per imposta di bollo ed Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 -  
(LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

---

Si premette, per notizia, che:

- lo Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente del Comune di Vercelli è stato adottato, integrato e successivamente parzialmente rielaborato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 in data 23 aprile 2007, n. 64 in data 23 luglio 2008 e n. 105 in data 15 dicembre 2012;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 in data 28 novembre 2012 erano stati approvati gli elaborati del P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'Allegato



documento A alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2704 in data 12 ottobre 2011 ed erano stati corretti, altresì, gli errori materiali ex art. 17 comma 8 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.;  
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 in data 18 dicembre 2013 è stata adottata una Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della Legge regionale n. 56/1977 e s.m.i.  
Tutto quanto sopra premesso, l'immobile in argomento censito a Catasto al Foglio n. 81 mappale n. 11 sub. 1, viene classificato, secondo gli art. 26 e 27 delle N.T.A. del vigente Strumento Urbanistico Generale Comunale, tra gli Ambiti normativi per la destinazione agricola-ambientale e, più in particolare, tra le Cascine e le Frazioni agricole.

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

---

Si premette, per notizia, che:

- lo Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente del Comune di Vercelli è stato adottato, integrato e successivamente parzialmente rielaborato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 in data 23 aprile 2007, n. 64 in data 23 luglio 2008 e n. 105 in data 15 dicembre 2012;  
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 in data 28 novembre 2012 erano stati approvati gli elaborati del P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'Allegato documento A alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2704 in data 12 ottobre 2011 ed erano stati corretti, altresì, gli errori materiali ex art. 17 comma 8 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.;  
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 in data 18 dicembre 2013 è stata adottata una Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della Legge regionale n. 56/1977 e s.m.i.  
Tutto quanto sopra premesso, l'immobile in argomento censito a Catasto al Foglio n. 81 mappale n. 11 sub. 2, viene classificato, secondo gli art. 26 e 27 delle N.T.A. del vigente Strumento Urbanistico Generale Comunale, tra gli Ambiti normativi per la destinazione agricola-ambientale e, più in particolare, tra le Cascine e le Frazioni agricole.

---

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 (vedi Art. 6 Atto di compravendita - Allegato n. 5)

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli, non sono emerse pratiche edilizie richieste e/o rilasciate nel ventennio.

L'unico documento di riferimento è la planimetria catastale presentata in data 20 marzo 1987 a firma dell'Ing. Ennio Piccolo iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Vercelli.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



E' stato possibile verificare la corrispondenza solo con la planimetria catastale non avendo potuto reperire, presso il Comune di Vercelli, titoli abilitativi, dichiarativi e/o giustificativi relativi all'immobile di cui trattasi.

Non sono state riscontrate difformità significative e pertanto si può concludere che lo stato dei luoghi corrisponde in linea di massima a quanto rappresentato geometricamente sulla planimetria catastale fatte salve:

- alcune destinazioni d'uso diverse per i locali al piano terreno
- aperture esterne collocate diversamente con dimensioni non rispondenti alla realtà.

Per quanto precede il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno procedere ad un rilievo puntuale del Bene in argomento andando a redigere, in opportuna scala, le piante del piano terra e del primo piano (Allegato n. 14) con la indicazione delle superfici nette dei vari locali.

**Per la regolarizzazione in materia di certificato energetico (A.P.E.)** si dovrà procedere nei modi e nei tempi dovuti con una spesa presunta a carico dell'Aggiudicatario pari ad Euro 350,00 più Euro 150,00 per spese varie di rilievo e così **per un totale di Euro 450,00.**

Si ritiene utile sottolineare in questa sede che, al fine di evitare eventuali contestazioni nel merito, con Studio n. 263-2014/C recante "Vendita forzata e attestato di prestazione energetica - attese le recenti modifiche al D.Lgs. n. 192/2005 di cui al D.L. in data 4 giugno 2013 n. 63 convertito nella Legge n. 90 in data 3 agosto 2013 e al D.L. n. 145 in data 23 dicembre 2013 convertito nella Legge n. 9 in data 21 febbraio 2014" il Consiglio Nazionale del Notariato ha stabilito che non è obbligatorio allegare l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) nel caso di vendita per esecuzione forzata, fatte salve naturalmente diverse disposizioni dal parte del Giudice nei tempi e nelle sedi proprie.

**Per quanto riguarda l'assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, si può ragionevolmente riassumere in Euro 800,00** la spesa che il futuro Aggiudicatario dovrà sostenere per la verifica da parte di Tecnici specializzati, al netto delle eventuali successive operazioni di messa a norma.

**Per la mancata presentazione al Comune della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata** riguardante la realizzazione dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e la demolizione di corpo di fabbricato è necessario presentare una CLA tardiva o postuma che comporta **una sanzione pecuniaria pari ad Euro 1.000,00 (vedi Art. 6/bis comma 5 del D.P.R. n. 380/2001).**

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

---

Il Bene in argomento, alla data del 9 marzo 2018, risulta essere stato completamente demolito.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 - (LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Bene di cui trattasi è stato completamente demolito.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dei Beni pignorati;
- caratteristiche e peculiarità della zona;
- facilità o meno di raggiungimento della zona;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dei Beni pignorati;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- dati metrici;
- situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, atteso che per quanto riguarda il Bene n.2, questi non è stato preso in considerazione in quanto, come già riferito e ampiamente documentato, è stato demolito.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1

Trattasi di unità immobiliare accatastata come abitazione di tipo economico di Categoria A/3 appartenente, secondo la Categoria risultante dalla visura catastale, a fabbricati realizzati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per finitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili con annessa, sul lato Sud, di piccola area cortilizia, di proprietà dell'Esecutato Signor \_\_\_\_\_ sita in territorio agricolo tra le cascine e le frazioni agricole in Comune di Vercelli - località CARENGO - Via Luigi Cadorna n. 77 - disposta su due piani fuori terra ed inserita, secondo l'azzoneamento di Piano e le relative Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente, in contesto a destinazione agricola - ambientale, con ingresso dal cortile interno - lato Sud - (vedi Fotogramma n. 3) composta, sempre secondo quanto riportato nella planimetria catastale in scala 1:200 depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli in data 20 marzo 1987 (Allegato n. 2) da: - al piano terreno di locale soggiorno, locale cucina, prima parte della scala di accesso al primo piano, locale ripostiglio (sottoscala) dal quale si accede alla porzione di terreno sul lato nord ed a un piccolo locale indicato come ripostiglio; - al primo piano di locale disimpegno, numero due camere da letto, numero un bagno, numero un balcone sul lato Sud e seconda parte della rampa della scala di accesso. L'area interessata dal Bene oggetto della presente procedura esecutiva è praticamente priva di parcheggi e si rileva altresì la mancanza di rete fognaria e gli scarichi sono praticamente a cielo aperto.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 11, Sub. 1, Categoria A3, Graffato SI

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

**Valore di stima del bene: € 77.358,40**

Nella valutazione del Bene in argomento si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive, della loro consistenza, della vetustà del fabbricato, dello stato di manutenzione, della destinazione urbanistica, delle qualità peculiari possedute dall'intorno della unità immobiliare (caratteristiche estrinseche) e delle qualità peculiari possedute dalla unità immobiliare (caratteristiche intrinseche), della sua posizione considerata periferica rispetto ai servizi primari principali, nonché dell'attuale uso del Bene medesimo.

La superficie (convenzionale), arrotondata al metro quadrato, è stata determinata secondo i criteri e le modalità della Legge n. 392 in data 27 luglio 1978 e in ottemperanza a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 236 in data 18 giugno 1987.

Il prezzo attualmente corrente in zona per unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe di metratura e dotazioni di impianti tecnici, in riferimento a quanto esplicitato e richiamato anche nella sezione dedicata alla Stima del Lotto unico della presente Relazione di Perizia, si aggira:

- secondo il listino immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli tra 400,00 e 700,00 Euro al metro quadrato;

- secondo le quotazioni immobiliari del sito borsino immobiliare.it tra 537,00 e 765,00 Euro al metro quadrato;

- secondo la banca dati dell'Agenzia delle Entrate tra 475,00 e 510,00 Euro al metro quadrato.

In base a tutto quanto sopra descritto ed ai link tematici di riferimento, si è ritenuto, fatte le opportune verifiche e medie ponderate nonché considerando l'immobile in oggetto come abitazione di tipo economico in zona periferica, di dare un **valore unitario al metro quadrato del Bene pignorato pari ad Euro 560,00** (in cifra tonda) tenuto conto del buono stato attuale di conservazione, dei buoni materiali impiegati, del buono stato degli impianti, al netto delle spese da sostenere per la certificazione energetica, le dichiarazioni di conformità degli impianti, il riaccatastamento della unità immobiliare e la pratica in sanatoria presso il Comune di Vercelli.

Si ritiene infine opportuno in questa sede fare comunque presente (per opportuna memoria) che il valore catastale della unità immobiliare in argomento desunto dalla rendita catastale attuale e considerato come prima casa ammonta ad Euro 56.220,78 (Rendita catastale attuale Euro 486,76 x 115,50). Il suddetto valore catastale non può essere oggettivamente ritenuto divisibile con lo stato attuale del Bene e l'unità immobiliare dovrà essere oggetto di nuovo accatastamento con l'aggiornamento della planimetria catastale.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio **COMPLETAMENTE DEMOLITO**, piano T

Il Bene in argomento è risultato, alla data del 9 marzo 2018, completamente demolito (vedasi fotogramma allegato alla Raccomandata n. 052531035103 in data 22 febbraio 2018 di Comunicazione di inizio delle operazioni peritali - Allegato n. 10) e, a giudizio dello scrivente, non può essere preso in considerazione per una valutazione di stima. Quanto precede viene confermato al sottoscritto, dall'Esecutato Signor \_\_\_\_\_, giorno 9 aprile 2018 in

sede di visita sopralluogo (accesso) con il Custode nominato dal G.E. Pur tuttavia sono stati riportati i dati più significativi risultanti dagli atti depositati al fine di consentire comunque una visione generale del medesimo per quanto attiene i passaggi più importanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 11, Sub. 2, Categoria C2, Graffato DEMOLITO

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1	138,14 mq	560,00 €/mq	€ 77.358,40	100,00	€ 77.358,40
Bene N° 2 - Magazzino Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00
Valore di stima:					€ 77.358,40

Valore di stima: € 77.358,40

Deprezzamento del 5,00 %

**Valore finale di stima: € 73.490,48**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi per il caso in oggetto, non essendo stato possibile ricavare valutazioni sintetiche comparative dirette dell'immobile stesso (o di analoghi) fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona di Vercelli ove ricade il compendio pignorato, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato ai fini della stima finale si è anche preferito nella fattispecie:

1) Controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari fatta a partire da quanto ricavato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, della Camera di Commercio e da un sito internet specializzato nella valutazioni immobiliari, andando poi a fare una media ponderata delle quotazioni ricavate, in funzione anche del pregio ritenuto idoneo all'immobile in oggetto.

2) Comparare il risultato precedente "dialogando" con alcuni operatori immobiliari e commerciali della zona oltre che con tecnici in materia competenti, chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo al fine di portare in conto molteplici fattori che possono sfuggire ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- richieste di acquisto di immobili nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico come il Bene in oggetto;
- tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al Bene in oggetto;
- tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente di crisi economica;
- andamento demografico del Comune di Vercelli.

E' stato quindi possibile svincolarsi da una stima puramente numerica, seppure più che attendibile, andando meglio a modulare il valore di stima con la realtà attuale del mercato immobiliare della zona periferica di Vercelli.

Per quanto concerne invece la valutazione del Bene n. 2 non si è ritenuto opportuno procedere invece





ad una valutazione in quanto lo stesso Bene, come ampiamente riferito, risulta demolito.

Si è ritenuto di applicare un valore riduttivo di deprezzamento rispetto al valore iniziale di stima pari al 5 %, valutato il fatto che l'alienazione risentirà seppur in termini minimi del grado di vetustà dell'immobile, oltre che alle eventuali operazioni di verifica e messa a norma degli impianti.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La Frazione o località di CARENGO fa parte del Comune di Vercelli e dista 3,68 Km. dal medesimo Comune.

Per quanto riguarda i servizi in generale, nonché una lista di luoghi e servizi disponibili su o vicino a Via Luigi Cadorna, nella Frazione di CARENGO, ove sono ubicati i Beni oggetto della presente procedura esecutiva, si segnala:

- l'Hotel Garibaldi alla distanza di metri 2.400,00;
- una Stazione carburante alla distanza di metri 3.170,00;
- una Banca alla distanza di metri 2.470,00;
- un Centro di Culto e Luogo di preghiera (Parrocchia di Santa Maria Vergine Assunta) alla distanza di metri 2.660,00;
- una Scuola Elementare Statale alla distanza di metri 2.540,00;
- una Panetteria (non solo pane) alla distanza di metri 2.480,00;
- un Negozio di giardinaggio alla distanza di metri 2.210,00;
- un Tabaccaio alla distanza di metri 2.480,00;
- un Supermercato (Riseria Baucero Vendita al dettaglio) alla distanza di metri 2.890,00;
- un Giornalaio alla distanza di metri 2.485,00;
- un campo di calcio (Stadio Castigliano) alla distanza di metri 2.770,00;
- un campo Multi-Sport (Centro Sportivo Camillo Leone) alla distanza di metri 2.690,00;
- un campo da tennis alla distanza di metri 2.870,00;
- un Ristorante (I due forni) alla distanza di metri 2.340,00;
- un Cafe (Bar Cappuccini) alla distanza di metri 2.490,00;
- una Farmacia (Farmacia Balzar) alla distanza di metri 2.485,00;
- un Ambulatorio Veterinario alla distanza di metri 2.460,00;
- un Ufficio Postale alla distanza di metri 2.450,00;
- un Parcheggio Bicicletta alla distanza di metri 2.100,00;
- un Ufficio per informazioni turistiche alla distanza di metri 2.700,00;
- un Centro Medico (Ospedale Sant'Andrea) alla distanza di metri 3.492,00.

In sede di visita sopralluogo in data 9 marzo 2018 - ore 9,30 - per dare inizio alle operazioni peritali, come da Raccomandata n. 052531035103 con prova di consegna inviata il giorno 22 febbraio 2018 alla residenza anagrafica dell'Esecutato - previa acquisizione del certificato di residenza aggiornato alla data del 19 febbraio 2018 (Allegato n. 6) - è risultato che l'unità immobiliare catastalmente censita al Foglio n. 81 mappale n. 11 sub. n. 2 facente parte del compendio pignorato RISULTA ESSERE STATA COMPLETAMENTE DEMOLITA (vedi Fotogramma facente parte della Comunicazione di inizio delle operazioni peritali - Allegato n. 10).

Non è stato possibile nel giorno sopra indicato accedere al Bene n. 1 in quanto l'Esecutato non era presente.

Sempre in data 9 marzo 2018, presso l'Ufficio Postale della Frazione Cappuccini (Vercelli) in Via Thaon de Revel n. 71, è stato acquisito l'esito della spedizione della Raccomandata sopra citata, giacente presso l'Ufficio Postale e disponibile per il ritiro, secondo quanto dichiarato dall'Ufficio Postale medesimo, dal giorno 27 febbraio 2018.

Gli avvisi lasciati dall'Ufficio Postale per il ritiro non hanno prodotto effetti positivi e in data 15 marzo



2018 la Raccomandata con prova di consegna n. 052531035103 in data 22 febbraio 2018 riguardante la comunicazione di inizio delle operazioni peritali è ritornata al sottoscritto mittente per compiuta giacenza.

Di quanto sopra è stata data notizia al G.E. in data 11 marzo 2018 - vedi istanza n. 2 dep. 12/03/2018 - e in data 19 marzo 2018 - vedi istanza n. 3 dep. 19/03/2018 (Allegato n. 14) il quale, in data 23/03/2018, ha autorizzato il sottoscritto perito:

- ad accedere forzosamente agli immobili per cui è causa con l'ausilio della Forza Pubblica anche avvalendosi di idoneo artigiano per superare eventuali ostacoli all'accesso;
- ha nominato l'Avv. Serenella Ferrara Custode dei Beni facenti parte della procedura esecutiva con l'invito al medesimo a presenziare il giorno dell'accesso forzoso e, in qualità di pubblico ufficiale, a identificare gli occupanti;
- ha concesso una proroga di giorni sessanta al sottoscritto perito per il deposito della relazione peritale.

### RISPOSTE SINTETICHE AI QUESITI FORMULATI

Quesito n° 1: Il sottoscritto Esperto Incaricato ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c., predisponendo l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ed acquisendo la documentazione indispensabile per la corretta individuazione dei Beni; ha inoltre provveduto ad indicare i proprietari del compendio pignorato alla data di iscrizione del pignoramento e nel ventennio anteriore a tale data, specificando la piena corrispondenza con i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c; ha infine provveduto ad indicare l'esistenza di formalità gravanti sull'immobile andando a specificare le modalità di cancellazione.

Per quanto sopra richiamato in relazione al quesito n. 1 si rimanda ai paragrafi esplicativi della presente Relazione Peritale nonché ai relativi allegati.

Quesito n° 2: Il sottoscritto Esperto Incaricato dal G.E. ha provveduto, previo accesso al compendio pignorato, a descrivere gli immobili in oggetto andando ad indicarne le caratteristiche richieste nel quesito n. 2.

Per quanto sopra richiamato in relazione al quesito n. 2 si rimanda ai paragrafi esplicativi della presente Relazione Peritale nonché ai relativi allegati.

Quesito n° 3: Il sottoscritto Esperto Incaricato dal G.E. ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale dei Beni e quella contenuta nel pignoramento rilevando, previa verifica della documentazione e della storia catastale, alcune difformità (quali la demolizione del Bene n. 2) che devono essere oggetto di una ripresentazione delle planimetrie catastali.

Per quanto sopra richiamato in relazione al quesito n. 3 si rimanda ai paragrafi esplicativi della presente Relazione Peritale nonché ai relativi allegati.

Quesito n° 4: Il sottoscritto Esperto Incaricato non ha provveduto, anche se ritenuto necessario (rif. quesito n. 3), ad eseguire variazioni per l'aggiornamento del Catasto fabbricati mediante la redazione di nuova planimetria catastale stante la necessità, in primis, di regolarizzare preliminarmente la posizione autorizzativa e/o del titolo abilitativo presso il Comune di Vercelli.

Quesito n° 5: Il sottoscritto Esperto Incaricato ha provveduto ad indicare, tramite anche l'acquisizione degli stralci di Piano Regolatore del Comune di Vercelli, l'utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale per la zona interessata.

Per quanto sopra richiamato in relazione al quesito n. 5 si rimanda ai paragrafi esplicativi della presente Relazione Peritale nonché ai relativi allegati.

Quesito n° 6: Il sottoscritto Esperto Incaricato non ha potuto verificare la conformità della costruzione



alle autorizzazioni/concessioni amministrative e/o l'esistenza della dichiarazione di agibilità, in quanto presso il Comune di Vercelli non si è trovata traccia di titoli abilitativi e/o autorizzativi in materia; ha comunque riscontrato la necessità di far riaccatastrare i Beni in quanto il Bene n. 2 è stato demolito ed il Bene n. 1 presenta difformità di quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Per quanto sopra richiamato in relazione al quesito n. 6 si rimanda ai paragrafi esplicativi della presente Relazione Peritale nonché ai relativi allegati.

Quesito n° 7: Il sottoscritto Esperto Incaricato ha provveduto ad accertare che è possibile vendere il compendio pignorato in unico lotto. Per quanto sopra richiamato in relazione al quesito n. 7 si rimanda ai paragrafi esplicativi della presente Relazione Peritale nonché ai relativi allegati.

Quesito n° 8: Il sottoscritto Esperto Incaricato ha provveduto ad accertare che l'immobile pignorato non è comodamente divisibile in natura in quanto non è pignorato pro quota (rif. art. 1114 c.p.c.).

Quesito n° 9: Il sottoscritto Esperto Incaricato ha provveduto a verificare come il compendio pignorato risulti al momento occupato dall'Esecutato e dalla sua famiglia. Per quanto sopra richiamato in relazione al quesito n. 9 si rimanda ai paragrafi esplicativi della presente Relazione.

Quesito n° 10: Il sottoscritto Esperto Incaricato ha provveduto a verificare come il compendio pignorato risulti occupato dall'Esecutato e dalla sua famiglia.

Quesito n° 11: Il sottoscritto Esperto Incaricato ha provveduto a verificare l'inesistenza sul compendio pignorato di qualsivoglia tipologia di vincolo fatta salva una servitù di passaggio a favore dell'immobile ubicato ad ovest nonché di oneri condominiali, diritti demaniali o usi civici. Per quanto sopra richiamato in relazione al quesito n. 11 si rimanda ai paragrafi esplicativi della presente Relazione Peritale.

Quesito n° 12: Il sottoscritto Esperto Incaricato ha provveduto infine a determinare il valore del compendio pignorato, indicandone le condizioni ed il criterio di stima. Per quanto sopra richiamato in relazione al quesito n. 12 si rimanda ai paragrafi esplicativi della presente Relazione Peritale nonché ai relativi allegati.

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 20/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bello Roberto



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Foglio n. 81 mappale n. 11 in scala 1:2000 (Aggiornamento al 16/02/2018)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali Foglio n. 81 mappale n. 11 sub. 1 e sub. 2 presentate in data 20 marzo 1987 (Aggiornamento al 16/02/2018)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale per Soggetto Foglio n. 81 mappale n. 11 sub. 1 e 2 (Aggiornamento al 16/02/2018)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Foglio n. 81 mappale n. 11 sub. 1 e sub. 2 (Aggiornamento al 16/02/2018)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Copia Atto di compravendita da [redacted] e Altri a [redacted] ; - Notaio Lucio Longo n. Rep. 30848/7552 in data 04.12.2008 - riguardante i Beni formanti oggetto della procedura esecutiva (Aggiornamento al 04/12/2008)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato di Stato di Famiglia e Residenza dell'Esecutato rilasciato, a richiesta, in data 19 febbraio 2018 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vercelli (Aggiornamento al 19/02/2018)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato, a richiesta, dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Vercelli in data 19 febbraio 2018 (Aggiornamento al 19/02/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto di P.R.G.C. del Comune di Vercelli riguardante la zona in Via Luigi Cadorna interessata dalla procedura esecutiva (Aggiornamento al 16/02/2018)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto degli artt. 26 e 27 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente riguardanti le unità immobiliari formanti oggetto della procedura esecutiva (Aggiornamento al 01/11/2012)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione di inizio delle operazioni peritali inviata in data 22 febbraio 2018 con raccomandata codice n. 052531035103 con avviso che le operazioni in argomento avranno inizio il giorno 9 marzo 2018 ore 9,30 (Aggiornamento al 09/03/2018)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia atto di donazione alla Signora [redacted] degli immobili oggetto della procedura esecutiva - Notaio Ignazio Ferrara di Vercelli, in data 20 ottobre 1975 n. Rep. 38546/5443 trascritto in Vercelli in data 5 novembre 1975 ai nn. 5930/5070 (Aggiornamento al 08/03/2018)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura catastale storica per immobile Foglio n. 81 mappale n. 15 dalla quale risulta che il medesimo è catastalmente destinato come "Accesso comune" ai numeri 9, 11, 14, 20 del Foglio n. 81 (Aggiornamento al 06/03/2018)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Indicazione sulla mappa di estratto catastale dei Beni formanti oggetto della procedura esecutiva e dell'area di accesso comune (Aggiornamento al 29/03/2018)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Piante del Piano terra e del primo Piano del Bene n. 1 redatte sulla scorta di puntuali rilievi in loco (Aggiornamento al 16/05/2018)
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/04/2018)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1

Trattasi di unità immobiliare accatastata come abitazione di tipo economico di Categoria A/3 appartenente, secondo la Categoria risultante dalla visura catastale, a fabbricati realizzati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per finitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili con annessa, sul lato Sud, di piccola area cortilizia, di proprietà dell'Esecutato Signor \_\_\_\_\_ sita in territorio agricolo tra le cascine e le frazioni agricole in Comune di Vercelli - località CARENGO - Via Luigi Cadorna n. 77 - disposta su due piani fuori terra ed inserita, secondo l'azzonamento di Piano e le relative Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente, in contesto a destinazione agricola - ambientale, con ingresso dal cortile interno - lato Sud - (vedi Fotogramma n. 3) composta, sempre secondo quanto riportato nella planimetria catastale in scala 1:200 depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli in data 20 marzo 1987 (Allegato n. 2) da: - al piano terreno di locale soggiorno, locale cucina, prima parte della scala di accesso al primo piano, locale ripostiglio (sottoscala) dal quale si accede alla porzione di terreno sul lato nord ed a un piccolo locale indicato come ripostiglio; - al primo piano di locale disimpegno, numero due camere da letto, numero un bagno, numero un balcone sul lato Sud e seconda parte della rampa della scala di accesso. L'area interessata dal Bene oggetto della presente procedura esecutiva è praticamente priva di parcheggi e si rileva altresì la mancanza di rete fognaria e gli scarichi sono praticamente a cielo aperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 11, Sub. 1, Categoria A3, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si premette, per notizia, che: - lo Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente del Comune di Vercelli è stato adottato, integrato e successivamente parzialmente rielaborato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 in data 23 aprile 2007, n. 64 in data 23 luglio 2008 e n. 105 in data 15 dicembre 2012; - con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 in data 28 novembre 2012 erano stati approvati gli elaborati del P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'Allegato documento A alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2704 in data 12 ottobre 2011 ed erano stati corretti, altresì, gli errori materiali ex art. 17 comma 8 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.; - con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 in data 18 dicembre 2013 è stata adottata una Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della Legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. Tutto quanto sopra premesso, l'immobile in argomento censito a Catasto al Foglio n. 81 mappale n. 11 sub. 1, viene classificato, secondo gli art. 26 e 27 delle N.T.A. del vigente Strumento Urbanistico Generale Comunale, tra gli Ambiti normativi per la destinazione agricola-ambientale e, più in particolare, tra le Cascine e le Frazioni agricole.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T

Il Bene in argomento è risultato, alla data del 9 marzo 2018, completamente demolito (vedasi fotogramma allegato alla Raccomandata n. 052531035103 in data 22 febbraio 2018 di Comunicazione di inizio delle operazioni peritali - Allegato n. 10) e, a giudizio dello scrivente, non può essere preso in considerazione per una valutazione di stima. Quanto precede viene confermato al sottoscritto, dall'Esecutato Signor \_\_\_\_\_ il giorno 9 aprile 2018 in sede di visita sopralluogo (accesso) con il Custode nominato dal G.E. Pur tuttavia vengono riportati i dati più significativi risultanti dagli atti depositati al fine di consentire comunque una visione generale del medesimo per quanto attiene i passaggi più importanti.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 11, Sub. 2, Categoria C2, Graffato DEMOLITO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si premette, per notizia, che: - lo Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente del Comune di Vercelli è stato adottato, integrato e successivamente parzialmente rielaborato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 in data 23 aprile 2007, n. 64 in data 23 luglio 2008 e n. 105 in data 15 dicembre 2012; - con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 in data 28 novembre 2012 erano stati approvati gli elaborati del P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'Allegato documento A alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2704 in data 12 ottobre 2011 ed erano stati corretti, altresì, gli errori materiali ex art. 17 comma 8 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.; - con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 in data 18 dicembre 2013 è stata adottata una Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della Legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. Tutto quanto sopra premesso, l'immobile in argomento censito a Catasto al Foglio n. 81 mappale n. 11 sub. 2, viene classificato, secondo gli art. 26 e 27 delle N.T.A. del vigente Strumento Urbanistico Generale Comunale, tra gli Ambiti normativi per la destinazione agricola-ambientale e, più in particolare, tra le Cascine e le Frazioni agricole.

**Prezzo base d'asta: € 73.490,48**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 261/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.490,48**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77 - (Località CARENGO), piano T 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 11, Sub. 1, Categoria A3, Graffato SI	<b>Superficie</b>	138,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Bene in argomento riguardante l'appartamento (sub. 1), alla data della visita sopralluogo alla presenza dell'Esecutato Signor _____ risulta in buone condizioni e non si rilevano criticità da un punto di vista strutturale, palesando solamente alcune problematiche legate a situazioni di degrado sulla facciata esterna (lato Sud) riguardanti la soletta del balcone al primo piano (vedi Fotogrammi nn. 3, 25) e le pedate di accesso in marmo del terrazzo al piano terra (vedi Fotogramma n. 18). Nulla è possibile rilevare per quanto riguarda la facciata sul lato Nord in quanto non è stato possibile l'accesso al cortiletto retrostante. Il Futuro Aggiudicatario dovrà provvedere ad opportuni interventi di manutenzione in tal senso.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare accatastata come abitazione di tipo economico di Categoria A/3 appartenente, secondo la Categoria risultante dalla visura catastale, a fabbricati realizzati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per finitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili con annessa, sul lato Sud, di piccola area cortilizia, di proprietà dell'Esecutato Signor _____, sita in territorio agricolo tra le cascine e le frazioni agricole in Comune di Vercelli - località CARENGO - Via Luigi Cadorna n. 77 - disposta su due piani fuori terra ed inserita, secondo l'azzonamento di Piano e le relative Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente, in contesto a destinazione agricola - ambientale, con ingresso dal cortile interno - lato Sud - (vedi Fotogramma n. 3) composta, sempre secondo quanto riportato nella planimetria catastale in scala 1:200 depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli in data 20 marzo 1987 (Allegato n. 2) da: - al piano terreno di locale soggiorno, locale cucina, prima parte della scala di accesso al primo piano, locale ripostiglio (sottoscala) dal quale si accede alla porzione di terreno sul lato nord ed a un piccolo locale indicato come ripostiglio; - al primo piano di locale disimpegno, numero due camere da letto, numero un bagno, numero un balcone sul lato Sud e seconda parte della rampa della scala di accesso. L'area interessata dal Bene oggetto della presente procedura esecutiva è praticamente priva di parcheggi e si rileva altresì la mancanza di rete fognaria e gli scarichi sono praticamente a cielo aperto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato, alla data del 19 febbraio 2018, come da Certificato di Stato di Famiglia e residenza (Allegato n. 6) rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vercelli, dall'Esecutato e dalla sua famiglia. Di quanto precede è stato altresì preso atto anche in data 9 aprile 2018 in sede di visita sopralluogo (accesso) con la presenza del Custode nominato.		

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Via Luigi Cadorna n. 77, edificio COMPLETAMENTE DEMOLITO, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 11, Sub. 2, Categoria C2, Graffato DEMOLITO	<b>Superficie</b>	0,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Bene in argomento risulta, ad oggi, completamente demolito.		
<b>Descrizione:</b>	Il Bene in argomento è risultato, alla data del 9 marzo 2018, completamente demolito (vedasi fotogramma allegato alla Raccomandata n. 052531035103 in data 22 febbraio 2018 di Comunicazione di inizio delle		



	operazioni peritali - Allegato n. 10) e, a giudizio dello scrivente, non può essere preso in considerazione per una valutazione di stima. Quanto precede viene confermato al sottoscritto, dall'Esecutato Signor Il giorno 9 aprile 2018 in sede di visita sopralluogo (accesso) con il Custode nominato dal G.E. Pur tuttavia vengono riportati i dati più significativi risultanti dagli atti depositati al fine di consentire comunque una visione generale del medesimo per quanto attiene i passaggi più importanti.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77 -  
(LOCALITÀ CARENGO), PIANO T 1

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Garanzia Mutuo  
Iscritto a Vercelli il 16/12/2008  
Reg. gen. 11093 - Reg. part. 1797  
Importo: € 150.000,00  
A favore di UNICREDIT S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Vercelli il 08/11/2017  
Reg. gen. 8461 - Reg. part. 6449  
A favore di UNICREDIT S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA LUIGI CADORNA N. 77, EDIFICIO  
COMPLETAMENTE DEMOLITO, PIANO T

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Garanzia Mutuo  
Iscritto a Vercelli il 16/12/2008  
Reg. gen. 11093 - Reg. part. 1797  
Importo: € 150.000,00  
A favore di UNICREDIT S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Vercelli il 08/11/2017  
Reg. gen. 8461 - Reg. part. 6449  
A favore di UNICREDIT S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente



