

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scagliotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>5</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>5</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>6</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>6</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>6</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>7</u>
<u>Confini.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>7</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 1 - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>9</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>10</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>13</u>



Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	14
Patti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	15
Stato conservativo.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	18
Stato di occupazione.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....	21



<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>21</u>
<u><b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>21</u>
<u><b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>22</u>
<u><b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>23</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>24</u>
<u><b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>24</u>
<u><b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>24</u>
<u><b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>24</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>25</u>
<u><b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>25</u>
<u><b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>26</u>
<u><b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>27</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>28</u>
<u><b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>28</u>
<u><b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>28</u>
<u><b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28.....</u>	<u>28</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>28</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>32</u>
<u><b>Lotto Unico</b>.....</u>	<u>32</u>



## INCARICO

---

All'udienza del 14/02/2023, il sottoscritto Ing. Scagliotti Marco, con studio in Via Fiume Sesia, 8 - 13045 - Gattinara (VC), email [ing.scagliotti@libero.it](mailto:ing.scagliotti@libero.it), PEC [marco.scagliotti2@ingpec.eu](mailto:marco.scagliotti2@ingpec.eu), Tel. 345 0679006, Fax 0163 833411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Trattasi di immobile originariamente destinato ad Albergo Ristorante oggi sede di bar, minimarket, aperti tutto l'anno, e albergo senza ristorante in attività solo nei mesi estivi. L'immobile si sviluppa su cinque livelli, a piano terra vi sono tre locali adibiti cantina, tre locali adibiti a deposito, un ripostiglio, un locale caldaia e una autorimessa. A piano primo vi sono cucina, sala da pranzo (ora adibita a minimarket in attività), bar (in attività), sala giochi (ora reception dell'albergo utilizzata nei mesi estivi), dispensa, disimpegno e servizi igienici. A piano secondo sette camere, tre servizi igienici, cucina/soggiorno, ripostiglio e un terrazzo. A piano terzo vi sono nove camere di cui quattro dotate di bagno privato, disimpegno e un bagno comune. Il quarto piano è costituito dal sottotetto. L'immobile è di costruzione ante 1967 ed è ubicato in zona centrale del Comune di Boccioleto in prossimità del municipio. E' presente un parcheggio pubblico dalla parte opposta di Via Roma sul lato Sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Trattasi di appartamento al piano secondo di immobile a tempo destinato ad Albergo-Ristorante. L'appartamento risulta l'abitazione del gestore/custode dell'albergo, è composto da disimpegno, soggiorno, pranzo, bagno, tre camere e terrazzo. In comune con il resto dello stabile (albergo) ha i corridoi e il corpo scala.

L'immobile è di costruzione ante 1967 ed è ubicato in zona centrale del Comune di Boccioleto in prossimità del municipio. E' presente un parcheggio pubblico dalla parte opposta di Via Roma sul lato Sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

Trattasi di garage al piano terra accessibile direttamente dalla strada che costeggia il fabbricato di cui fa parte (Via Roma - strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza")

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

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

Si osserva che il creditore procedente ha provveduto al deposito dei Certificati dei RR.II. relativi alle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni pignorati.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

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

Si osserva che il creditore procedente ha provveduto al deposito dei Certificati dei RR.II. relativi alle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni pignorati.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

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

Si osserva che il creditore procedente ha provveduto al deposito dei Certificati dei RR.II. relativi alle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni pignorati.

### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

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)

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

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)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

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)

### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Il bene oggetto di valutazione individuato a catasto Comune di Boccioleto Foglio 27 mappale 350 confina :

- Nord con la Via Roma (strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza");
- Sud con la Via Roma (strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza");
- Est con la via Roma (strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza");
- Ovest con la Via Roma (strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza").

In pratica il terreno su cui è situato l'edificio oggetto di perizia è situato all'interno di un tornante della strada provinciale SP 10 di Valle Sermenza (Via Roma) che attraversa il Comune di Boccioleto.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Il bene oggetto di valutazione individuato è inserito nella particella individuata catastalmente nel Comune di Boccioleto al Foglio 27 mappale 350, tale particella confina :

- Nord con la Via Roma (strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza");
- Sud con la Via Roma (strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza");
- Est con la via Roma (strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza");
- Ovest con la Via Roma (strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza").

In pratica il terreno su cui è situato l'edificio oggetto di perizia è situato all'interno di un tornante della strada provinciale SP 10 di Valle Sermenza (Via Roma) che attraversa il Comune di Boccioleto.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Il bene oggetto di valutazione individuato è inserito nella particella individuata catastalmente nel Comune di Boccioleto al Foglio 27 mappale 350, tale particella confina :

- Nord con la Via Roma (strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza");



- Sud con la Via Roma (strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza");
- Est con la via Roma (strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza");
- Ovest con la Via Roma (strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza").

In pratica il terreno su cui è situato l'edificio oggetto di perizia è situato all'interno di un tornante della strada provinciale SP 10 "Di Valle Sermenza" (Via Roma) che attraversa il Comune di Boccioleto.

Il subalterno 2 che indentifica l'immobile confina a Ovest e a Sud con il subalterno 11 (Albergo), mentre a Nord a Est e per una porzione a Sud con il terreno pertinenziale dell'edificio che risulta bene comune non censibile dei subalterni costituenti l'intera particella.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/Autorimessa	41,00 mq	51,50 mq	1,00	51,50 mq	2,25 m	T
Cantina	83,80 mq	109,00 mq	0,20	21,80 mq	2,30 m	T
Albergo	205,00 mq	267,20 mq	1,00	267,20 mq	2,65 m	1
Loggia	4,00 mq	4,00 mq	0,40	1,60 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Albergo	76,40 mq	95,10 mq	1,00	95,10 mq	2,20 m	2
Albergo	134,00 mq	171,10 mq	1,00	171,10 mq	2,57 m	3
Sottotetto	169,00 mq	201,00 mq	0,20	40,20 mq	1,75 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>649,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>649,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è situato nel piccolo centro di Boccioleto, il bar e il minimarket a piano primo sono un punto di riferimento per il circondario.

L'ampio deposito a piano terra, prospiciente verso Sud, in realtà potrebbe essere scorporato ed eventualmente accatastato a box auto e venduto a parte scorporandolo dal subalterno 11.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	2,55 m	2
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>87,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene è situato nel piccolo centro di Boccioleto. Al piano primo vi sono un bar e un minimarket e dall'altra parte della strada, verso Sud, c'è un parcheggio e un ristorante.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,40 mq	24,40 mq	1,00	24,40 mq	2,35 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è situato nel piccolo centro di Boccioleto. Al piano primo vi sono un bar e un minimarket e dall'altra parte della strada, verso Sud, c'è un parcheggio e un ristorante.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1993 al 01/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 94, Sub. 12, 13 Categoria A3
Dal 01/07/2003 al 23/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 350, Sub. 8 Categoria A2
Dal 23/11/2005 al 21/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 350, Sub. 11 Categoria D2 Piano T-1-2-3-4
Dal 21/03/2006 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 350, Sub. 11 Categoria D2 Piano T-1-2-3-4

I dati catastali corrispondono a quelli reali

#### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1993 al 01/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 94, Sub. 11 Categoria A3, Cons. 4,5 vani Piano 2



Dal 01/07/2003 al 21/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 27, Part. 350, Sub. 6 Categoria A3
Dal 21/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 27, Part. 350, Sub. 6 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 90 m2 Totale escluse aree scoperte : 87 m2 mq Rendita € 206,84 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 27, Part. 350, Sub. 6 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 90 m2 Totale escluse aree scoperte : 87 m2 mq Rendita € 206,84 Piano 2

I dati catastali corrispondono a quelli reali

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1993 al 01/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 500, Part. 94, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 39,25 Piano T
Dal 01/07/2003 al 21/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 27, Part. 350, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19mq Rendita € 39,25 Piano T
Dal 21/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 27, Part. 350, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19mq Rendita € 39,25 Piano T
Dal 09/11/2015 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 27, Part. 350, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19mq Superficie catastale 19mq mq Rendita € 39,25 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28

Dati identificativi	Catasto fabbricati (CF)	Dati di classamento
---------------------	-------------------------	---------------------



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	350	11		D2				3607 €	T-1-2-3-4	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Rispetto alle planimetrie catastali il bene presenta delle difformità:

- a piano terreno (cantina e depositi) nel deposito/autorimessa sul lato Sud la finestra è stata chiusa pertanto l'unica apertura è il portone basculante di accesso sul lato Est, vi sono inoltre leggere difformità che potrebbero essere sanate da una correzione delle schede catastali;

- a piano primo: nella sala da pranzo (ora utilizzata come negozio di generi alimentari e non) è stato realizzato, all'angolo Nord-Est, un camino chiuso delle dimensioni di circa 125cm per 125cm, nel locale bar è stato chiuso il solaio in corrispondenza della scala (che è stata eliminata) tramite la quale si accedeva al sottostante deposito e di questo non risulta alcun titolo autorizzativo. In uno dei due wc c'è una leggera difformità nella planimetria;

- a piano secondo le due camere più a nord risultano accorpate in un unico locale, la tramezza che le divideva è stata demolita come si evince dalle differenti pavimentazioni in legno ora affiancate, inoltre nella stanza è stato realizzato un servizio igienico in corrispondenza della porta di ingresso alla precedente camera posta più a nord che è stata chiusa con un tamponamento in mattoni (verso il corridoio è stato realizzato una nicchia nel muro chiusa da un serramento in legno); il locale wc accessibile dal corridoio comune è ora utilizzato come spogliatoio, sono stati eliminati i sanitari ma è ancora visibile la tubazione di scarico.

- a piano terzo sono presenti un wc comune e otto camere anziché nove, due camere poste a Nord-Est sono state accorpate mediante demolizione di tramezza e realizzazione di servizio igienico interno alla camera. Nella camera sull'angolo a Nord-Ovest, denominata Camera 1 (dell'Albergo), e nelle due di seguito (camera 2 e camera 3) sono stati realizzati dei servizi igienici interni a ogni camera.

I costi per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale si possono stimare come segue:

Stima compenso per tecnico incaricato della redazione di S.C.I.A. in sanatoria attraverso le attività di rilievo dettagliato dell'edificio, redazione delle tavole grafiche, computazione dei lavori eseguiti abusivamente, verifiche urbanistiche, aggiornamento catastale presso Agenzia delle Entrate, presentazione pratica presso l'Ufficio Tecnico in Comune di Boccioleto: € 6.000,00 + Contr. Integrativo C.N.P.A.I.A. 4% + I.V.A. per un totale stimato di € 7.612,80.

Stima della sanzione pari al 10% del totale del computo metrico dei lavori eseguiti abusivamente stimati come segue:

- realizzazione di cinque bagni (uno al piano secondo e quattro al piano terzo) comprensivi di demolizione/costruzione di tramezze, realizzazione impianto idraulico, realizzazione impianto elettrico,



intonacatura pareti, fornitura e posa di piastrelle in materiale ceramico per pavimenti e pareti, fornitura e posa di sanitari: 5 x € 7.000,00 = € 35.000,00;

- realizzazione pareti per camino a piano primo: € 500,00;
- realizzazione di contrafforti sulla parete nord: € 2.000,00;
- chiusura scala a piano primo comprensiva di fornitura e posa di pavimento: € 1.000,00;
- lavori vari di completamento: € 600,00.

per un totale di € 39.100,00 il cui 10% di sanzione risulta pari a € 3.910,00.

Stima spese per diritti di segreteria: € 100,00.

Marca da bollo: € 16,00.

Stima spese catastali (DOCFA): € 50,00. ,

La spesa totale per la regolarizzazione catastale e urbanistica ammonta a € 11.688,80.

Nella fase di regolarizzazione edilizia, si dovrà tenere conto della normativa per le strutture ricettive tra cui la Legge regionale 14 luglio 1988, n. 34. (Testo coordinato) "Modifiche ed integrazioni alle norme igienico-sanitarie delle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere", L.R. 15 aprile 1985, n. 31. (B.U. 20 luglio 1988, n. 29) che riporta le dimensioni minime per le camere d'albergo.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	350	6		A3	U	4,5 vani	Totale: 90 m2 Totale escluse aree scoperte : 87 m2 mq	206,84 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Rispetto alle planimetrie catastali il bene presenta delle difformità:

- il locale cucina/soggiorno è stato suddiviso in due locali attraverso la realizzazione di tramezze in muratura;
- la porta di entrata dell'appartamento in planimetria catastale non risulta nella medesima posizione dello stato di fatto;
- Una delle due finestre del bagno è stata murata, sul prospetto sud è visibile la posizione con l'avvolgibile abbassato che copre la muratura di tamponamento.

I costi per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale si possono stimare come segue:

Stima compenso per tecnico incaricato della redazione di S.C.I.A. in sanatoria attraverso le attività di rilievo dettagliato dell'edificio, redazione delle tavole grafiche, computazione dei lavori eseguiti abusivamente, verifiche urbanistiche, aggiornamento catastale presso Agenzia delle Entrate, presentazione pratica presso l'Ufficio Tecnico in Comune di Boccioleto: € 800,00 + Contr. Integrativo C.N.P.A.I.A. 4% + I.V.A. per un totale stimato di € 1.015,04.

Stimando che il computo metrico dei lavori eseguiti abusivamente risulti inferiore a € 5.160,00 la sanzione minima docuta risulta pari a € 516,00;

Stima spese per diritti di segreteria: € 100,00.

Marca da bollo: € 16,00.

Stima spese catastali (DOCFA): € 50,00. ,

La spesa totale per la regolarizzazione catastale e urbanistica ammonta a € 1.697,04.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	350	2		C6	3	19mq	19 mq	39,25 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

### **PRECISAZIONI**

---

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

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

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

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

---

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

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

### **PATTI**

---

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Il bene è occupato da terzi attraverso due contratti di locazione:

- Parte del piano primo individuata catastalmente con i locali SALA PRANZO, BAR, DISPENSA, BAGNI, WC, CUCINA, RETRO BALCONE è affittata dal Tribunale di Vercelli al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che oltre a gestire il bar conduce un'attività commerciale di vendita di generi alimentari e non nel locale SALA da PRANZO. Il canone di locazione è di € 300,00 al mese.

Il contratto non è opponibile.

Il contratto è stipulato tra il Tribunale di Vercelli e il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a far data dal 01/01/2023 per la durata di dodici mesi, tacitamente rinnovabile per un altro anno, salva disdetta espressa proveniente dal Custode del bene per conto del Tribunale di Vercelli.

- Il resto dell'immobile, con l'esclusione quindi di quanto affittato al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è in locazione al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che affitta il ramo di azienda dalla società esecutata. Il contratto ha avuto inizio dal 06/02/2020, ha la durata di 12 anni ed è stato registrato in data 11/02/2020. Tale contratto non risulta trascritto pertanto non risulta opponibile.

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Il bene è occupato da terzi attraverso un contratti di locazione al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che affitta il ramo di azienda dalla società esecutata. Il contratto ha avuto inizio dal 06/02/2020, ha la durata di 12 anni ed è stato registrato in data 11/02/2020. Tale contratto non risulta trascritto pertanto non risulta opponibile. Il contratto di affitto riguarda il bene oggetto di perizia (subalterno 6) e parte del resto dello stabile (parte del subalterno 11 e il subalterno 2): il piano terra, la reception (catastalmente individuata come "SALA GIOCHI") a piano primo, il resto del piano secondo, il piano terzo e il sottotetto.



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Il bene è occupato da terzi attraverso un contratto di locazione al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che affitta il ramo di azienda dalla società esecutata. Il contratto ha avuto inizio dal 06/02/2020, ha la durata di 12 anni ed è stato registrato in data 11/02/2020. Tale contratto non risulta trascritto pertanto non risulta opponibile. Il contratto di affitto riguarda il bene oggetto di perizia (subalterno 2) e parte del resto dello stabile (parte del subalterno 11 e il subalterno 6): il piano terra, la reception (catastalmente individuata come "SALA GIOCHI") a piano primo, il resto del piano secondo, il piano terzo e il sottotetto.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

L'immobile oggi risulta utilizzato quotidianamente al piano primo dove vi sono un bar e un minimarket che sono aperti prevalentemente nelle ore del mattino. La parte di albergo viene utilizzata solo nei mesi caldi in quanto l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante a detta dei locatari.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Il bene viene utilizzato solo nei mesi estivi dal gestore dell'Albergo in quanto l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante a detta del locatario.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Il bene ad oggi pare inutilizzato, durante il sopralluogo si è constatato che è in parte occupato da suppellettili.

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Il bene (subalterno 11 della particella 350 foglio 27) ha parti comuni con il l'alloggio del custode a piano secondo (subalterno 6 della medesima particella) e con l'autorimessa a piano terra (subalterno 2 della medesima particella), individuate catastalmente con i subalterni 9 e 10 della particella 350, indicati come "bene comune non censibile". Presso l'Agenzia delle Entrate non è stato trovato l'elaborato planimetrico dello stabile ma nella planimetria del piano secondo, il disimpegno è indicato come "SUB. 9". Sulla visura catastale del subalterno 9 viene indicato come piano di riferimento il piano terra, il primo, il secondo, il terzo e il quarto, pertanto si presume che il bene comune non censibile riguardi i corridoi e i disimpegni di ogni piano, oltre al corpo scala che dal piano cantina arriva fino al sottotetto. Sulla visura catastale del subalterno 10 i piani di riferimento sono il piano terra e il piano primo pertanto si presume che si riferisca al locale caldaia accessibile dall'esterno e alle porzioni di terreno del mappale che risultano presenti tra il limite esterno dello stabile e la sede stradale della strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza".(Essendo il bene posizionato al centro di un tornante della strada provinciale in salita, il "Piano Terra" del bene sul lato Nord è a livello della sede stradale, mentre sul lato Sud risulta interrato, infatti l'accesso al bene sul prospetto Sud risulta a "Piano Primo".)

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Il bene, alloggio del custode dell'albergo, (subalterno 6 della particella 350 foglio 27) ha parti comuni con l'albergo (subalterno 11 della medesima particella) e con l'autorimessa a piano terra (subalterno 2 della medesima particella), individuate catastalmente con i subalterni 9 e 10 della particella 350, indicati come "bene comune non censibile". Presso l'Agenzia delle Entrate non è stato trovato l'elaborato planimetrico dello stabile ma nella planimetria del piano secondo, il disimpegno è indicato come "SUB. 9". Sulla visura catastale del subalterno 9 viene indicato come piano di riferimento il piano terra, il primo, il secondo, il terzo e il quarto,



pertanto si presume che il bene comune non censibile riguardi i corridoi e i disimpegni di ogni piano, oltre al corpo scala che dal piano cantina arriva fino al sottotetto. Sulla visura catastale del subalterno 10 i piani di riferimento sono il piano terra e il piano primo, pertanto si presume che si riferisca al locale caldaia accessibile dall'esterno e alle porzioni di terreno del mappale che risultano presenti tra il limite esterno dello stabile e la sede stradale della strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza".(Essendo il bene posizionato al centro di un tornante della strada provinciale in salita, il "Piano Terra" del bene sul lato Nord è a livello della sede stradale, mentre sul lato Sud risulta interrato, infatti l'accesso al bene sul prospetto Sud risulta a "Piano Primo".)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Il garage (subalterno 2 della particella 350 foglio 27) ha parti comuni con l'albergo (subalterno 11 della medesima particella) e con l'appartamento del custode al piano secondo (subalterno 6 della medesima particella). Le parti comuni sono individuate catastalmente con il subalterno 10 della particella 350, indicato come "bene comune non censibile". Presso l'Agenzia delle Entrate non è stato trovato l'elaborato planimetrico dello stabile ma nella planimetria del piano secondo, il disimpegno è indicato come "SUB. 9". Sulla visura catastale del subalterno 9 viene indicato come piano di riferimento il piano terra, il primo, il secondo, il terzo e il quarto, pertanto si presume che il bene comune non censibile riguardi i corridoi e i disimpegni di ogni piano, oltre al corpo scala che dal piano cantina arriva fino al sottotetto. Sulla visura catastale del subalterno 10 i piani di riferimento sono il piano terra e il piano primo, pertanto si presume che si riferisca al locale caldaia accessibile dall'esterno e alle porzioni di terreno del mappale che risultano presenti tra il limite esterno dello stabile e la sede stradale della strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza".(Essendo l'edificio posizionato al centro di un tornante della strada provinciale in salita, il "Piano Terra" del bene sul lato Nord è a livello della sede stradale, mentre sul lato Sud risulta interrato, infatti l'accesso al bene sul prospetto Sud risulta a "Piano Primo".)

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

---

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Fondazioni in Calcestruzzo e parte C.A.

Esposizione: Trattasi di edificio libero sui quattro lati

Altezza interna utile :

-Cantina avente altezze variabili da 210 a 240

-Centrale Termica 355

-Pano primo 270 e adiacente sala giochi Hm 315

-Piano secondo 255



-Piano Terzo 255/260

-Piano quarto sottotetto H min 50 H max 300

Le strutture verticali risultano in muratura di pietra e struttura in calcestruzzo armato.

I solai sono in laterocemento.

La copertura è costituita da una struttura in legno in discrete condizioni. Il manto di copertura è in tegole.

Pavimentazione interna: in parte in piastrelle ceramiche in parte in legno.

Le pareti esterne ed interne risultano in muratura e tavolati interni. Le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di materiale ceramico così come la cucina a l paino del bar e dell'attività commerciale.

La maggior parte delle porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono di diverse tipologie che spaziano dal legno massello all'alluminio anodizzato, individuabili nella documentazione allegata. Nelle camere dell'albergo gli infissi risultano di vecchia fattura e a vetro singolo mentre nel locale "sala da pranzo" utilizzato come negozio gli infissi sono di nuova fattura con vetro camera.

La scala di comunicazione tra i vari livelli dello stabile è in legno tranne tra il piano cantinato (piano terra) e il piano del bar (piano primo) che risulta in calcestruzzo armato.

L'impianto elettrico risulta funzionanti, non si sono reperite documenti relativi alla conformità dello stesso.

E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni che non viene utilizzato da anni. L'albergo è in attività solo nei mesi estivi pertanto non necessita l'utilizzo dell'impianto di riscaldamento. Il bar è dotato da un vetilconvettore ma, vista la zona climatica di Boccioleto, risulta insufficiente, sarebbe necessario un altro tipo di impianto.

Le camere dell'albergo sono dotate di stufette elettriche.

Terreno esclusivo: piccola porzione di terreno ad E dello stabile, prospiciente l'entrata del bar, tra l'edificio e la sede stradale alla quale si accede attraverso due piccole rampe di scale.

L'infisso esterno di accesso al deposito a piano terra (lato Sud-Est) è costituito da un portone metallico basculante, il deposito potrebbe essere utilizzato come autorimessa.

Da un esame visivo lo stabile non presenta particolari problemi strutturali. Sul prospetto nord e sul prospetto Est, verso l'angolo a Nord, vi sono alcune crepe che appaiono superficiali e che interessano quindi l'intonaco che risulta danneggiato probabilmente dalla presenza di una precedente tubazione metallica. La parete Nord dell'edificio è quella che necessita maggiormente di manutenzione.

Sempre sul prospetto Nord, a piano terra, sono presenti due "contrafforti" che non sono presenti sulle planimetrie catastali. Esaminando la richiesta di riattamento dell'albergo che l'ex proprietà aveva presentato alla Commissione Edilizia del Comune di Boccioleto in data 09/12/1981, si osserva che sulla planimetria allegata illustrante la proposta di realizzazione di canna fumaria, tali contrafforti sono già presenti, pertanto gli stessi erano già stati realizzati nel 1981 o prima. Oggi attraverso la chiusura di un cancelletto, vengono utilizzati come piccolo deposito in quanto risultano chiusi superiormente per la presenza della loggia a piano primo. Tale irregolarità dovrà essere sanata con la pratica di sanatoria.



Il livello a piano terra (catastalmente individuato come "piano primo") occupato dal bar e dall'attività commerciale risulta in buone condizioni di manutenzione.

I piani superiori necessitano di alcuni interventi manutentivi: piccoli interventi sull'impianto elettrico e sulle finiture.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Fondazioni in Calcestruzzo e parte C.A.

Esposizione: l'appartamento si affaccia sui prospetti Est e Sud dell'edificio;

Altezza interna utile: 255cm

Le strutture verticali risultano in muratura e struttura in calcestruzzo armato.

I solai sono in laterocemento.

La copertura dell'edificio è costituita da una struttura in legno in discrete condizioni. Il manto di copertura è in tegole.

Pavimentazione interna: in parte in piastrelle ceramiche in parte in legno.

Le pareti esterne ed interne risultano in muratura e tavolati interni. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di materiale ceramico.

Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno.

La scala di comunicazione tra i vari livelli dello stabile è in legno tranne tra il piano cantinato (piano terra) e il piano del bar (piano primo) che risulta in calcestruzzo armato.

L'impianto elettrico risulta funzionanti, non si sono reperite documenti relativi alla conformità dello stesso.

E' presente un impianto di riscaldamento centralizzato per l'intero stabile con caldaia e termosifoni ma a detta del locatario non risulta funzionante.

Da un esame visivo lo stabile non presenta problemi strutturali.

Il bene risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Fondazioni in Calcestruzzo e parte C.A.

Esposizione: il garage ha il portone di accesso carraio rivolto a Nord;

Altezza interna utile: 235cm

Le strutture verticali risultano in calcestruzzo armato.



Da un esame visivo lo stabile non presenta problemi strutturali.

Il bene risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Il bene è occupato da terzi attraverso due contratti di locazione:

- Parte del piano primo individuata catastalmente con i locali SALA PRANZO, BAR, DISPENSA, BAGNI, WC, CUCINA, RETRO BALCONE è affittata dal Tribunale di Vercelli al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che oltre a gestire il bar conduce un'attività commerciale di vendita di generi alimentari e non nel locale SALA da PRANZO. Il canone di locazione è di € 300,00 al mese.

Il contratto non è opponibile.

Il contratto è stipulato tra il Tribunale di Vercelli e il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a far data dal 01/01/2023 per la durata di dodici mesi, tacitamente rinnovabile per un altro anno, salva disdetta espressa proveniente dal Custode del bene per conto del Tribunale di Vercelli.

- Il resto dell'immobile, con l'esclusione quindi di quanto affittato al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è in locazione al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che affitta il ramo di azienda dalla società esecutata. Il contratto ha avuto inizio dal 06/02/2020, ha la durata di 12 anni ed è stato registrato in data 11/02/2020. Tale contratto non risulta trascritto pertanto non risulta opponibile.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Il bene è occupato da terzi attraverso un contratti di locazione al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che affitta il ramo di azienda dalla società esecutata. Il contratto ha avuto inizio dal 06/02/2020, ha la durata di 12 anni ed è stato registrato in data 11/02/2020. Tale contratto non risulta trascritto pertanto non risulta opponibile. Il contratto di affitto riguarda il bene oggetto di perizia (subalterno 6) e parte del resto dello stabile (parte del subalterno 11 e il subalterno 2): il piano terra, la reception (catastalmente individuata come "SALA GIOCHI") a piano primo, il resto del piano secondo, il piano terzo e il sottotetto.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Il bene è occupato da terzi attraverso un contratto di locazione al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che affitta il ramo di azienda dalla società esecutata. Il contratto ha avuto inizio dal 06/02/2020, ha la durata di 12 anni ed è stato registrato in data 11/02/2020. Tale contratto non risulta trascritto pertanto non risulta opponibile. Il contratto



di affitto riguarda il bene oggetto di perizia (subalterno 2) e parte del resto dello stabile (parte del subalterno 11 e il subalterno 6): il piano terra, la reception (catastalmente individuata come "SALA GIOCHI") a piano primo, il resto del piano secondo, il piano terzo e il sottotetto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1981 al 21/03/2006	**** 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>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/03/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Filippo Perna	21/03/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1981 al 21/03/2006	**** 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>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/03/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Filippo Perna	21/03/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1981 al 21/03/2006	**** 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>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/03/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Filippo Perna	21/03/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 30/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Vercelli il 12/04/2010  
Reg. gen. 2883 - Reg. part. 498  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Interessi: € 500.000,00  
Percentuale interessi: 2,20 %
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Vercelli il 07/10/2016  
Reg. gen. 7575 - Reg. part. 933  
Importo: € 94.947,50



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 47.473,75

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Vercelli il 18/05/2022  
Reg. gen. 4642 - Reg. part. 521  
Importo: € 145.252,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 72.626,48

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Vercelli il 30/06/2022  
Reg. gen. 6134 - Reg. part. 4870  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 30/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Vercelli il 12/04/2010  
Reg. gen. 2883 - Reg. part. 498  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Interessi: € 500.000,00  
Percentuale interessi: 2,20 %
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Vercelli il 07/10/2016  
Reg. gen. 7575 - Reg. part. 933  
Importo: € 94.947,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 47.473,75
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Vercelli il 18/05/2022  
Reg. gen. 4642 - Reg. part. 521  
Importo: € 145.252,96



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 72.626,48

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Vercelli il 30/06/2022  
Reg. gen. 6134 - Reg. part. 4870  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 30/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Vercelli il 12/04/2010  
Reg. gen. 2883 - Reg. part. 498  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Interessi: € 500.000,00  
Percentuale interessi: 2,20 %
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Vercelli il 07/10/2016  
Reg. gen. 7575 - Reg. part. 933  
Importo: € 94.947,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 47.473,75
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Vercelli il 18/05/2022  
Reg. gen. 4642 - Reg. part. 521  
Importo: € 145.252,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 72.626,48

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Vercelli il 30/06/2022  
Reg. gen. 6134 - Reg. part. 4870



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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

Dall'esame degli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale di Boccioleto, Variante strutturale 1/03 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.8-300 del 12/07/2010, si constata che il bene oggetto di perizia ricade nell'area C.O1.a. "Nuclei storici del capoluogo di Boccioleto" per la cui zona, le norme Tecniche di Attuazione (Tav. 04 del P.R.G.C.) riportano quanto segue: "Sono ammessi la residenza, i servizi culturali e sociali, il commercio, il verde, il transito veicolare. Sono ammessi interventi di manutenzione, nonché di restauro e risanamento conservativo degli edifici e di ogni altro manufatto esistente, purché non in contrasto con qualche specifica prescrizione di Piano. Sono ammessi interventi di ristrutturazione."

Per quanto riguarda gli aspetti morfologici del territorio, la zona ricade in un area di CLASSE II: "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e

realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio e dell'intorno significativo circostante."

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

Dall'esame degli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale di Boccioleto, Variante strutturale 1/03 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.8-300 del 12/07/2010, si constata che il bene oggetto di perizia ricade nell'area C.O1.a. "Nuclei storici del capoluogo di Boccioleto" per la cui zona, le norme Tecniche di Attuazione (Tav. 04 del P.R.G.C.) riportano quanto segue: "Sono ammessi la residenza, i servizi culturali e sociali, il commercio, il verde, il transito veicolare. Sono ammessi interventi di manutenzione, nonché di restauro e risanamento conservativo degli edifici e di ogni altro manufatto esistente, purché non in contrasto con qualche specifica prescrizione di Piano. Sono ammessi interventi di ristrutturazione."

Per quanto riguarda gli aspetti morfologici del territorio, la zona ricade in un area di CLASSE II: "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e

realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio e dell'intorno significativo circostante."

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

Dall'esame degli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale di Boccioleto, Variante strutturale 1/03 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.8-300 del 12/07/2010, si constata che il bene oggetto di perizia ricade nell'area C.O1.a. "Nuclei storici del capoluogo di Boccioleto" per la cui zona, le norme Tecniche di Attuazione (Tav. 04 del P.R.G.C.) riportano quanto segue: "Sono ammessi la residenza, i servizi culturali e sociali, il commercio, il verde, il transito veicolare. Sono ammessi interventi di manutenzione, nonché di restauro e risanamento conservativo degli edifici e di ogni altro manufatto esistente, purché non in contrasto con qualche specifica prescrizione di Piano. Sono ammessi interventi di ristrutturazione."

Per quanto riguarda gli aspetti morfologici del territorio, la zona ricade in un area di CLASSE II: "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente



superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e

realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio e dell'intorno significativo circostante."

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

ALBERGO RIST. LA TORRE - pratica Edilizia 4/2004 ( restauro e risanamento conservativo )

CUCCIOLA GIOVANNI - CCCGNN37L09A914R - manutenzione straordinaria pratica 13/1996

PIANTA IRMA - Pratica 4/1997 - Sostituzione serramento ingresso

PIANTA IRMA - Pratica 13/1982 - Restauro e risanamento conservativo

PIANTA IRMA - Pratica 34/1982 - manutenzione straordinaria

PIANTA IRMA - Pratica 4/1983 - manutenzione ordinaria

PIANTA IRMA - Pratica 6/1984 - manutenzione ordinaria

PIANTA IRMA - Pratica 23/1986 - Nuova Costruzione

ROBICHON ENRICO . Pratica 1/1961 ampliamento del fabbricato

ROBICHON ENRICO - Pratica 3/1969 - Nuova Costruzione

### ***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.

Gli elaborati grafici relativi alle concessioni edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boccioleto non corrispondono allo stato dei luoghi attuali dell'immobile individuato catastalmente al foglio 27 particella 350 subalterno 11 (categoria D2). La sopraelevazione dello stabile è comunque documentata dalla richiesta di riattamento dell'Albergo datata 1981 e indirizzata alla Commissione Edilizia del Comune di Boccioleto, nella quale si fa riferimento a un piano cantinato (ora denominato piano terra sulla planimetria catastale), un piano terreno (ora piano primo sulla planimetria catastale), un piano primo destinato ad abitazione (ora denominato piano secondo sulla planimetria catastale) e a un secondo piano destinato a camere di albergo (ora piano terzo sulla planimetria catastale).



Le planimetrie catastali, in parte non corrispondenti allo stato dei luoghi, sono relative a piano terreno (depositi, cantine, locale caldaia), piano primo (sala pranzo, bar, dispensa, cucina, retro, bagni balcone, sala giochi), piano secondo (camere albergo, ripostiglio, wc/spogliatoio), e piano terzo (camere dell'albergo con disimpegno di distribuzione) e piano quarto, locale sottotetto.

Rispetto alle planimetrie catastali il bene presenta delle difformità:

- a piano terreno (cantina e depositi) nel deposito/autorimessa sul lato Sud la finestra è stata chiusa pertanto l'unica apertura è il portone basculante di accesso sul lato Est, vi sono inoltre leggere difformità che potrebbero essere sanate da una correzione delle schede catastali;

- a piano primo: nella sala da pranzo (ora utilizzata come negozio di generi alimentari e non) è stato realizzato, all'angolo Nord-Est, un camino chiuso delle dimensioni di circa 125cm per 125cm, nel locale bar è stato chiuso il solaio in corrispondenza della scala (che è stata eliminata) tramite la quale si accedeva al sottostante deposito e di questo non risulta alcun titolo autorizzativo. In uno dei due wc c'è una leggera difformità nella planimetria;

- a piano secondo le due camere più a nord risultano accorpate in un unico locale, la tramezza che le divideva è stata demolita come si evince dalle differenti pavimentazioni in legno ora affiancate, inoltre nella stanza è stato realizzato un servizio igienico in corrispondenza della porta di ingresso alla precedente camera posta più a nord che è stata chiusa con un tamponamento in mattoni (verso il corridoio è stato realizzato una nicchia nel muro chiusa da un serramento in legno); il locale wc accessibile dal corridoio comune è ora utilizzato come spogliatoio, sono stati eliminati i sanitari ma è ancora visibile la tubazione di scarico.

- a piano terzo sono presenti un wc comune e otto camere anziché nove, due camere poste a Nord-Est sono state accorpate mediante demolizione di tramezza e realizzazione di servizio igienico interno alla camera. Nella camera sull'angolo a Nord-Ovest, denominata Camera 1 (dell'Albergo), e nelle due di seguito (camera 2 e camera 3) sono stati realizzati dei servizi igienici interni a ogni camera.

Nella fase di regolarizzazione edilizia, si dovrà tenere conto della normativa per le strutture ricettive tra cui la Legge regionale 14 luglio 1988, n. 34. (Testo coordinato) "Modifiche ed integrazioni alle norme igienico-sanitarie delle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere", L.R. 15 aprile 1985, n. 31. (B.U. 20 luglio 1988, n. 29) che riporta le dimensioni minime per le camere d'albergo.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

ALBERGO RIST. LA TORRE - pratica Edilizia 4/2004 ( restauro e risanamento conservativo )

CUCCIOLA GIOVANNI - CCCGNN37L09A914R - manutenzione straordinaria pratica 13/1996

PIANTA IRMA - Pratica 4/1997 - Sostituzione serramento ingresso

PIANTA IRMA - Pratica 13/1982 - Restauro e risanamento conservativo

PIANTA IRMA - Pratica 34/1982 - manutenzione straordinaria

PIANTA IRMA - Pratica 4/1983 - manutenzione ordinaria

PIANTA IRMA - Pratica 6/1984 - manutenzione ordinaria

PIANTA IRMA - Pratica 23/1986 - Nuova Costruzione

ROBICHON ENRICO . Pratica 1/1961 ampliamento del fabbricato



**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.

Gli elaborati grafici relativi alle concessioni edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boccioleto non corrispondono allo stato dei luoghi attuali dell'immobile individuato catastalmente al foglio 27 particella 350 subalterno 6. La sopraelevazione dello stabile è comunque documentata dalla richiesta di riattamento dell'Albergo datata 1981 e indirizzata alla Commissione Edilizia del Comune di Boccioleto, nella quale si fa riferimento a un piano cantinato (ora denominato piano terra sulla planimetria catastale), un piano terreno (ora piano primo sulla planimetria catastale), un piano primo destinato ad abitazione (ora denominato piano secondo sulla planimetria catastale) e a un secondo piano destinato a camere di albergo (ora piano terzo sulla planimetria catastale).

Rispetto alle planimetrie catastali il bene presenta delle difformità:

- il locale cucina/soggiorno è stato suddiviso in due locali attraverso la realizzazione di tramezze in muratura;
- la porta di entrata dell'appartamento in planimetria catastale non risulta nella medesima posizione dello stato di fatto;
- Una delle due finestre del bagno è stata murata, sul prospetto sud è visibile la posizione con l'avvolgibile abbassato che copre la muratura di tamponamento.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

ALBERGO RIST. LA TORRE - pratica Edilizia 4/2004 ( restauro e risanamento conservativo )

CUCCIOLA GIOVANNI - CCCGNN37L09A914R - manutenzione straordinaria pratica 13/1996

PIANTA IRMA - Pratica 4/1997 - Sostituzione serramento ingresso

PIANTA IRMA - Pratica 13/1982 - Restauro e risanamento conservativo

PIANTA IRMA - Pratica 34/1982 - manutenzione straordinaria

PIANTA IRMA - Pratica 4/1983 - manutenzione ordinaria

PIANTA IRMA - Pratica 6/1984 - manutenzione ordinaria

PIANTA IRMA - Pratica 23/1986 - Nuova Costruzione

ROBICHON ENRICO . Pratica 1/1961 ampliamento del fabbricato



**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.

Gli elaborati grafici relativi alle concessioni edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boccioleto non corrispondono allo stato dei luoghi attuali dell'immobile individuato catastalmente al foglio 27 particella 350 subalterno 2. La sopraelevazione dello stabile è comunque documentata dalla richiesta di riattamento dell'Albergo datata 1981 e indirizzata alla Commissione Edilizia del Comune di Boccioleto, nella quale si fa riferimento a un piano cantinato (ora denominato piano terra sulla planimetria catastale), un piano terreno (ora piano primo sulla planimetria catastale), un piano primo destinato ad abitazione (ora denominato piano secondo sulla planimetria catastale) e a un secondo piano destinato a camere di albergo (ora piano terzo sulla planimetria catastale).

Rispetto alle planimetrie catastali non sono state rilevate difformità catastali.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali trattandosi di edificio non costituito in condominio

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali trattandosi di edificio non costituito in condominio

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BOCCIOLETO (VC) - VIA ROMA, 28**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali trattandosi di edificio non costituito in condominio

---

---

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28

Trattasi di immobile originariamente destinato ad Albergo Ristorante oggi sede di bar, minimarket, aperti tutto l'anno, e albergo senza ristorante in attività solo nei mesi estivi. L'immobile si sviluppa su cinque livelli, a piano terra vi sono tre locali adibiti cantina, tre locali adibiti a deposito, un ripostiglio, un locale caldaia e una autorimessa. A piano primo vi sono cucina, sala da pranzo (ora adibita a minimarket in attività), bar (in attività), sala giochi (ora reception dell'albergo utilizzata nei mesi estivi), dispensa, disimpegno e servizi igienici. A piano secondo sette camere, tre servizi igienici, cucina/soggiorno, ripostiglio e un terrazzo. A piano terzo vi sono nove camere di cui quattro dotate di bagno privato, disimpegno e un bagno comune. Il quarto piano è costituito dal sottotetto. L'immobile è di costruzione ante 1967 ed è ubicato in zona centrale del Comune di Boccioleto in prossimità del municipio. E' presente un parcheggio pubblico dalla parte opposta di Via Roma sul lato Sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 350, Sub. 11, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 181.790,00

Per la valutazione di mercato di seguito riportata si è tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, della disposizione dei vani, della vista, delle condizioni di salubrità degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita: - alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - (O.M.I. Agenzia del Territorio; - alle valutazioni immobiliari della Camera di Commercio Monte Rosa - L'Alto Piemonte; - alle valutazioni del Borsino Immobiliare. Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile. Strutture analoghe al bene oggetto di perizia non ve ne sono, pertanto il valore unitario stimato deriva dal valore del bar e del minimarket adeguatamente ribassato per i piani superiori di minor valore

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28

Trattasi di appartamento al piano secondo di immobile un tempo destinato destinato ad Albergo-Ristorante. L'appartamento risulta l'abitazione del gestore/custode dell'albergo, è composto da disimpegno, soggiorno, pranzo, bagno, tre camere e terrazzo. In comune con il resto dello stabile (albergo) ha i corridoi e il corpo scala. L'immobile è di costruzione ante 1967 ed è ubicato in zona centrale del Comune di Boccioleto in prossimità del municipio. E' presente un parcheggio pubblico dalla parte opposta di Via Roma sul lato Sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 350, Sub. 6, Categoria A3



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

Valore di stima del bene: € 28.974,00

Per la valutazione di mercato di seguito riportata si è tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, della disposizione dei vani, della vista, delle condizioni di salubrità degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita: - alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - (O.M.I. Agenzia del Territorio; - alle valutazioni immobiliari della Camera di Commercio Monte Rosa - Laghi - Alto Piemonte; - alle valutazioni del Borsino Immobiliare. Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28

Trattasi di garage al piano terra accessibile direttamente dalla strada che costeggia il fabbricato di cui fa parte (Via Roma - strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza")

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 350, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.880,00

Per la valutazione di mercato di seguito riportata si è tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, della disposizione dei vani, della vista, delle condizioni di salubrità degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita: - alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - (O.M.I. Agenzia del Territorio; - alle valutazioni immobiliari della Camera di Commercio Monte Rosa - Laghi - Alto Piemonte; - alle valutazioni del Borsino Immobiliare. Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Albergo Boccioleto (VC) - Via Roma, 28	649,25 mq	280,00 €/mq	€ 181.790,00	100,00%	€ 181.790,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Boccioleto (VC) - Via Roma, 28	87,80 mq	330,00 €/mq	€ 28.974,00	100,00%	€ 28.974,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Boccioleto (VC) - Via Roma, 28	24,40 mq	200,00 €/mq	€ 4.880,00	100,00%	€ 4.880,00
				Valore di stima:	€ 215.644,00

Valore di stima: € 215.644,00

## Deprezzamenti



Tipologia	Valore	Tipo
<b>deprezzamento</b>		
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13385,84	€

**Valore finale di stima: € 202.258,16**

Gli oneri sopra riportati che hanno diminuito il valore di stima del bene risultano dalla somma delle spese totali stimate per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei due beni individuati catastalmente al foglio 27 particella 350 subalterno 6 (appartamento a piano secondo) e subalterno 11 (albergo a piano terra, primo, secondo, terzo e quarto).

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.

Gattinara, li 30/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Scagliotti Marco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/03/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati Ipcatastali (Aggiornamento al 28/03/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Copia ultime Concessioni ed foto elaborati (Aggiornamento al 12/01/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali dei tre beni (Aggiornamento al 28/03/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 28/03/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie con segnalazione delle difformità catastali (Aggiornamento al 28/03/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Autorizzazioni edilizie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28

Trattasi di immobile originariamente destinato ad Albergo Ristorante oggi sede di bar, minimarket, aperti tutto l'anno, e albergo senza ristorante in attività solo nei mesi estivi. L'immobile si sviluppa su cinque livelli, a piano terra vi sono tre locali adibiti cantina, tre locali adibiti a deposito, un ripostiglio, un locale caldaia e una autorimessa. A piano primo vi sono cucina, sala da pranzo (ora adibita a minimarket in attività), bar (in attività), sala giochi (ora reception dell'albergo utilizzata nei mesi estivi), dispensa, disimpegno e servizi igienici. A piano secondo sette camere, tre servizi igienici, cucina/soggiorno, ripostiglio e un terrazzo. A piano terzo vi sono nove camere di cui quattro dotate di bagno privato, disimpegno e un bagno comune. Il quarto piano è costituito dal sottotetto. L'immobile è di costruzione ante 1967 ed è ubicato in zona centrale del Comune di Boccioleto in prossimità del municipio. E' presente un parcheggio pubblico dalla parte opposta di Via Roma sul lato Sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 350, Sub. 11, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'esame degli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale di Boccioleto, Variante strutturale 1/03 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.8-300 del 12/07/2010, si constata che il bene oggetto di perizia ricade nell'area C.01.a. "Nuclei storici del capoluogo di Boccioleto" per la cui zona, le norme Tecniche di Attuazione (Tav. 04 del P.R.G.C.) riportano quanto segue: "Sono ammessi la residenza, i servizi culturali e sociali, il commercio, il verde, il transito veicolare. Sono ammessi interventi di manutenzione, nonché di restauro e risanamento conservativo degli edifici e di ogni altro manufatto esistente, purché non in contrasto con qualche specifica prescrizione di Piano. Sono ammessi interventi di ristrutturazione." Per quanto riguarda gli aspetti morfologici del territorio, la zona ricade in un area di CLASSE II: "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio e dell'intorno significativo circostante."

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28

Trattasi di appartamento al piano secondo di immobile un tempo destinato destinato ad Albergo-Ristorante. L'appartamento risulta l'abitazione del gestore/custode dell'albergo, è composto da disimpegno, soggiorno, pranzo, bagno, tre camere e terrazzo. In comune con il resto dello stabile (albergo) ha i corridoi e il corpo scala. L'immobile è di costruzione ante 1967 ed è ubicato in zona centrale del Comune di Boccioleto in prossimità del municipio. E' presente un parcheggio pubblico dalla parte opposta di Via Roma sul lato Sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 350, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'esame degli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale di Boccioleto, Variante strutturale 1/03 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.8-300 del 12/07/2010, si constata che il bene oggetto di perizia ricade nell'area C.01.a. "Nuclei storici del capoluogo di Boccioleto" per la cui zona, le norme Tecniche di Attuazione (Tav. 04 del P.R.G.C.) riportano quanto segue: "Sono ammessi la residenza, i servizi culturali e sociali, il commercio, il verde, il transito veicolare. Sono ammessi interventi di manutenzione, nonché di restauro e risanamento conservativo degli edifici e di ogni altro manufatto esistente, purché non in contrasto con qualche specifica prescrizione di Piano. Sono ammessi interventi di ristrutturazione." Per quanto riguarda gli aspetti morfologici del territorio, la zona ricade in un area di CLASSE II: "Porzioni di territorio nelle



quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio e dell'intorno significativo circostante."

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Boccioleto (VC) - Via Roma, 28

Trattasi di garage al piano terra accessibile direttamente dalla strada che costeggia il fabbricato di cui fa parte (Via Roma - strada provinciale SP10 "Di Valle Sermenza") Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 350, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'esame degli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale di Boccioleto, Variante strutturale 1/03 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.8-300 del 12/07/2010, si constata che il bene oggetto di perizia ricade nell'area C.01.a. "Nuclei storici del capoluogo di Boccioleto" per la cui zona, le norme Tecniche di Attuazione (Tav. 04 del P.R.G.C.) riportano quanto segue: "Sono ammessi la residenza, i servizi culturali e sociali, il commercio, il verde, il transito veicolare. Sono ammessi interventi di manutenzione, nonché di restauro e risanamento conservativo degli edifici e di ogni altro manufatto esistente, purché non in contrasto con qualche specifica prescrizione di Piano. Sono ammessi interventi di ristrutturazione." Per quanto riguarda gli aspetti morfologici del territorio, la zona ricade in un'area di CLASSE II: "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio e dell'intorno significativo circostante."

**Prezzo base d'asta: € 202.258,16**

