

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fulchiero Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1.....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1.....	8
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	11
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	14
Precisazioni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	15
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	16
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1.....	16

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	18
Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	19
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	24
Normativa urbanistica .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	25
Regolarità edilizia .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....	28
Stima / Formazione lotti .....	29
Riserve e particolarità da segnalare .....	32
Riepilogo bando d'asta .....	35
<b>Lotto Unico</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2025 del R.G.E. ....	36
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.530,00</b> .....	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	38
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1 .....	38

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 .....38

## INCARICO

---

All'udienza del 11/10/2025, il sottoscritto Arch. Fulchiero Paolo, con studio in Via Livorno Ferraris, 42 - 13041 - Bianzè (VC), email paf\_it@yahoo.it, PEC paolo.fulchiero@archiworldpec.it, Tel. 339 8705199, Fax 0161 49308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45.30951, 8.44338)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.30951, 8.44338)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

---

Lotto unico costituito dal seguente bene, univocamente distinto a livello catastale:

- unità immobiliare adibita a civile abitazione, rappresentata da tipologia "a schiera", ubicata al piano primo e servita da vano scala comune, inserita all'interno del "Condominio Carrozzino", dotata sia di relativa piccola area esterna frontistante esclusiva, ubicata a piano terra in prossimità dell'ingresso pedonale, sia da ulteriore area scoperta in posizione retrostante, sempre di proprietà esclusiva.

Le relative pertinenze della porzione abitativa, ovvero autorimessa e cantina, costituiscono congiuntamente il bene n. 2.

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

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

I beni immobili risultano essere situati nel territorio del Comune di Vercelli, in posizione periferica ovvero individuati in Località Cappuccini, ovvero in una nella porzione di tessuto edilizio a carattere prevalentemente residenziale a Sud-Est rispetto al centro del Capoluogo, dal quale dista all'incirca 3,0 km (nel dettaglio: circa km. 2,8 dalla sede del Palazzo Municipale), mentre la Stazione ferroviaria si rileva a circa km. 4,0 di distanza. Più precisamente i beni stessi sono ubicati in corrispondenza della suddetta località, attraverso la quale è possibile, mediante un percorso pari all'incirca a poco più di 1,5 km, poter fruire sia della tangenziale Sud di Vercelli, sia del limitrofo casello autostradale di Vercelli Ovest.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

---

Lotto unico costituito dal seguente bene n. 2, rappresentato congiuntamente da entrambe le pertinenze alla porzione abitativa (autorimessa e cantina), sebbene univocamente distinte a livello catastale come segue:

- autorimessa individuata dal sub. 25, ubicata al piano seminterrato ovvero inserita all'interno del "Condominio Carrozzino", con accesso veicolare dall'adiacente Via Carrozzino n. 21;
- cantina pertinenziale, in continuità alla predetta autorimessa, distinta dal subalterno 42, anch'essa ubicata al piano seminterrato ed inserita nel corpo dell'edificio, con accesso sia dal vano scala condominiale, sia dall'autorimessa adiacente.

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

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

I beni immobili risultano essere situati nel territorio del Comune di Vercelli, in posizione periferica ovvero individuati in Località Cappuccini, ovvero in una nella porzione di tessuto edilizio a carattere prevalentemente residenziale a Sud-Est rispetto al centro del Capoluogo, dal quale dista all'incirca 3,0 km (nel dettaglio: circa km. 2,8 dalla sede del Palazzo Municipale), mentre la Stazione ferroviaria si rileva a circa km. 4,0 di distanza.

Più precisamente i beni stessi sono ubicati in corrispondenza della suddetta località, attraverso la quale è possibile, mediante un percorso pari all'incirca a poco più di 1,5 km, poter fruire sia della tangenziale Sud di Vercelli, sia del limitrofo casello autostradale di Vercelli Ovest.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1

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

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

---

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

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo ipocatastrale si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito di Certificazione notarile sostitutiva, alla quale è stata allegata la Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare. Lo stesso Creditore Procedente ha altresì indicato all'interno della predetta Certificazione notarile la definizione catastale, sia attuale che storica dei beni immobili pignorati; le varie Formalità pregiudizievoli prese in esame nel ventennio, gravanti sugli immobili; nonchè attestato la provenienza ultraventennale da cui si evince l'origine del bene trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, nel

dettaglio rappresentata da Atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Vercelli, in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai numeri 4801/3497 (come meglio definito nel paragrafo "Provenienza ventennale").

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

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

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo ipocastale si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito di Certificazione notarile sostitutiva, alla quale è stata allegata la Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare. Lo stesso Creditore Procedente ha altresì indicato all'interno della predetta Certificazione notarile la definizione catastale, sia attuale che storica dei beni immobili pignorati; le varie Formalità pregiudizievoli prese in esame nel ventennio, gravanti sugli immobili; nonchè attestato la provenienza ultraventennale da cui si evince l'origine del bene trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, nel dettaglio rappresentata da Atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Vercelli, in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai numeri 4801/3497 (come meglio definito nel paragrafo "Provenienza ventennale").

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

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)

In merito alla natura giuridica della Titolarità degli immobili il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere, in data 14/01/2026, copia di Visura camerale (che si allega) dalla quale si evince la seguente natura riferita al Debitore Esecutato.

Denominazione impresa: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Indirizzo Sede legale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Indirizzo PEC: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Numero REA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Partita IVA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Forma giuridica: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data atto di costituzione: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data iscrizione: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data ultimo protocollo: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Amministratore Unico: . ##

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

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)

In merito alla natura giuridica della Titolarità degli immobili il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere, in data 14/01/2026, copia di Visura camerale (che si allega) dalla quale si evince la seguente natura riferita al Debitore Esecutato.

Denominazione impresa: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Indirizzo Sede legale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Indirizzo PEC: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Numero REA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Partita IVA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Forma giuridica: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data atto di costituzione: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data iscrizione: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data ultimo protocollo: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Amministratore Unico: ##

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

---

I confini del mappale 102 su cui insiste il condominio ospitante l'unità abitativa in oggetto risultano essere, dettagliati analiticamente:

- a Nord con Roggia Rantiva;
- a Est con Roggia Rantiva e con i mappali 104, 103 e 585;
- a Sud con i mappali 104, 103, 585 e con Via Carrozzino;
- a Ovest con Via Carrozzino, con il mappale 377 e con Roggia Rantiva.

Nello specifico, i confini della porzione abitativa (sub. 41) oggetto di stima, sono:

- a Nord con vuoto su area di manovra del cortile interno;
- a Est con vano scala comune e con altra unità immobiliare;
- a Sud con vuoto su cortile interno;
- a Ovest con altra unità immobiliare.

Il tutto come si evince sia dall'estratto di mappa catastale, sia attraverso l'Elaborato Planimetrico di riferimento, nonchè dalla scheda catastale rasterizzata, tutti allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

---

I confini del mappale 102 su cui insiste il condominio ospitante le pertinenze accessorie oggetto di stima risultano essere, dettagliati analiticamente:

- a Nord con Roggia Rantiva;
- a Est con Roggia Rantiva e con i mappali 104, 103 e 585;

- a Sud con i mappali 104, 103, 585 e con Via Carrozzino;
- a Ovest con Via Carrozzino, con il mappale 377 e con Roggia Rantiva.

Nel dettaglio, le coerenze dell'autorimessa (sub. 25) sono:

- a Nord con area di manovra del cortile interno;
- a Est con altra unità immobiliare;
- a Sud con cantina associata, rappresentata dal sub. 42;
- a Ovest con corridoio comune di uscita sul retro.

I confini della cantina (sub. 42) appaiono invece essere:

- a Nord con autorimessa associata, contraddistinta dal sub. 25;
- a Est con altra unità immobiliare;
- a Sud con terrapieno;
- a Ovest con vano scala comune.

Il tutto come si evince sia dall'estratto di mappa catastale, sia attraverso l'Elaborato Planimetrico di riferimento, nonché da entrambe le schede catastali rasterizzate, tutti allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,90 mq	94,30 mq	1	94,30 mq	3,00 m	1
Veranda	8,20 mq	8,70 mq	0,40	3,48 mq	3,00 m	1
Terrazza	7,10 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	3,00 m	1
Area scoperta esclusiva frontistante	17,70 mq	17,70 mq	0,04	0,71 mq	0,00 m	T
Area scoperta esclusiva retrostante	78,40 mq	78,40 mq	0,04	3,14 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,51 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,51 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A ciascuna delle due aree scoperte di proprietà esclusiva, al fine di considerarle nella suddetta consistenza, è stato associato un coefficiente pari a 0,04 in quanto tali aree sono da ritenersi comunque funzionali all'edificio stesso.

Associate alla porzione abitativa risultano inoltre tutte le utilità comuni al condominio, ovvero: vano scala ed ingresso/corridoi comuni nonché cortile interno condominiale (come meglio specificato al relativo paragrafo

"Parti comuni").

Per una maggior comprensione si rimanda alle immagini fotografiche a corredo della Relazione di Stima. Il tutto come da copia di scheda planimetrica rasterizzata dell'unità immobiliare e delle sue aree scoperte esclusive associate, allegata alla presente Relazione di Stima.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	14,90 mq	16,40 mq	1	16,40 mq	2,43 m	S1
Cantina	9,60 mq	10,60 mq	0,20	2,12 mq	2,43 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Associate sia all'autorimessa che alla cantina risultano inoltre tutte le utilità comuni al condominio, ovvero: vano scala ed ingresso/corridoi comuni nonchè cortile interno condominiale (come meglio specificato al relativo paragrafo "Parti comuni").

Per una maggior comprensione si rimanda alle immagini fotografiche a corredo della Relazione di Stima. Il tutto come da copia di schede planimetriche rasterizzate di entrambe le pertinenze, allegata alla presente Relazione di Stima.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 15/01/1986 al 13/07/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 479, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 1,14 Piano T-S1
Dal 13/07/1993 al 27/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 479, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 526,79 Piano T-S1
Dal 27/01/2006 al 22/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 12

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 526,79 Piano T-S1
Dal 22/10/2013 al 11/02/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 101 mq Rendita € 526,79 Piano S1-T
Dal 11/02/2018 al 28/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 101 mq Rendita € 526,79 Piano S1-T
Dal 28/01/2022 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 41 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 482,89 Piano S1-1
Dal 21/02/2022 al 28/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 41 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 482,89 Piano T-1
Dal 28/06/2023 al 14/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 41 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 482,89 Piano 1-T

Attualmente, il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si specifica che gli errori presenti in banca dati catastale (riportanti l'errato piano di ubicazione dell'unità immobiliare) sono stati corretti a far data dal 20/12/2021, i medesimi non rilevano ai fini della Procedura Esecutiva immobiliare.

Si rimanda a quanto dettagliato al paragrafo "Provenienza ventennale" in merito all'indicazione contenuta nelle Visure storiche circa la proprietà in data antecedente al 13/07/1993.

A suffragio di quanto dettagliato in precedenza si allega copia di relativa visura storica catastale N.C.E.U.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 15/01/1986 al 13/07/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 479, Sub. 12 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 6 Rendita € 1,14 Piano T/S1
Dal 15/01/1986 al 13/07/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 479, Sub. 25 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 Rendita € 0,09 Piano S1
Dal 13/07/1993 al 27/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 479, Sub. 25 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 Rendita € 54,23 Piano S1
Dal 13/07/1993 al 27/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 479, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 526,79 Piano T/S1
Dal 27/01/2006 al 22/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 25 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 Rendita € 54,23 Piano S1
Dal 27/01/2006 al 22/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 526,79 Piano T/S1
Dal 22/10/2013 al 11/02/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 101 mq Rendita € 526,79 Piano S1-T
Dal 22/10/2013 al 11/02/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 25 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 54,23 Piano S1
Dal 11/02/2018 al 28/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 101 mq Rendita € 526,79 Piano S1-1
Dal 11/02/2018 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 25 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 54,23 Piano S1

Dal 28/01/2022 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 42 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 9 mq Rendita € 12,39 Piano S1
Dal 21/02/2022 al 14/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 42 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 9 mq Rendita € 12,39 Piano S1
Dal 21/02/2022 al 14/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 102, Sub. 25 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 54,23 Piano S1

Attualmente, il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si rimanda a quanto dettagliato al paragrafo "Provenienza ventennale" in merito all'indicazione contenuta nelle Visure storiche circa la proprietà in data antecedente al 13/07/1993.

A suffragio di quanto dettagliato in precedenza si allega copia di relativa visura storica catastale N.C.E.U.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, 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
	78	102	41		A3	2	5,5	108 mq	482,89 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
78	102				ENTE URBANO		2390 mq				

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Vercelli, di scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'unità immobiliare corredata delle sue aree scoperte e di una puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzata all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, si rileva quanto segue.

La pratica di accatastamento è stata presentata ed inserita in atti, con Protocollo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 28/06/2023 da Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In merito al Fg. 78, mapp. 102, sub. 41 (la porzione abitativa) si rileva la seguente difformità:

- assenza dell'indicazione in merito alla veranda presente sul balcone retrostante.

Di conseguenza, come successivamente ribadito all'interno del paragrafo "Regolarità edilizia", al fine di procedere ad una corretta ridefinizione del bene immobile, il potenziale acquirente potrà scegliere se provvedere all'integrale rimozione della veranda esistente oppure procedere alla regolarizzazione catastale mediante pratica "Docfa", con spese tecniche stimate pari a circa €. 700,00 (oneri previdenziali 4% o 5% ed IVA 22% esclusi), oltre ai Diritti catastali pari a €. 140,00 (comprensivo anche del bene n. 2 in quanto facente parte dello stesso cespite, ovvero pari ad un importo totale complessivo non inferiore a circa €. 1.040,00.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U., che dalla scheda planimetrica rasterizzata, allegate alla presente Relazione di Stima.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	102	25		C6	5	14	17 mq	54,23 €	S1	
	78	102	42		C2	2	8	9 mq	12,39 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
78	102				ENTE URBANO		2390 mq				

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Vercelli, di entrambe le schede planimetriche catastali rasterizzate riferite sia all'autorimessa che alla cantina e di una loro puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzata all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, si rileva quanto segue.

La pratica di accatastamento riferita all'autorimessa è stata presentata ed inserita in atti in data 18/01/1986 da Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre l'aggiornamento catastale inerente la cantina risulta essere stato presentato ed inserito in atti, con Protocollo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 27/01/2022 da Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In merito ad entrambi i subalterni si rileva la medesima difformità:

- attualmente sia l'autorimessa che la cantina si presentano come un unico ambiente, essendo stato demolito il tramezzo interno che divideva i beni.

Di conseguenza, come successivamente ribadito all'interno del paragrafo "Regolarità edilizia", al fine di procedere ad una corretta ridefinizione del bene immobile, il potenziale acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione catastale mediante pratica "Docfa" come già esplicitato per il precedente bene n. 1 in quanto facente parte dello stesso cespite, comportante dunque un importo totale complessivo non inferiore a circa €. 1.040,00.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U., che da entrambe le schede planimetriche rasterizzate, allegata alla presente Relazione di Stima.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

---

Sopralluogo avvenuto in data 19/11/2025, congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (a seguito comunicazioni preliminari intercorse tra il Custode stesso ed il Debitore Esecutato), come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Si rimanda ai paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito alle difformità edilizie riscontrate nel bene immobile, nonché al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" relativamente agli attuali insoluti riferiti alle spese condominiali, al momento non onorate, che potranno essere trasferiti in capo al potenziale acquirente.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

---

Sopralluogo avvenuto in data 19/11/2025, congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (a seguito comunicazioni preliminari intercorse tra il Custode stesso ed il Debitore Esecutato), come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Si rimanda ai paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito alle difformità edilizie riscontrate all'interno dei beni, nonché al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" relativamente agli attuali insoluti riferiti alle spese condominiali, al momento non onorate, che potranno essere trasferiti in capo al potenziale acquirente.

## STATO CONSERVATIVO

---

## **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

---

Edificio in condizioni statico-strutturali congrue.

A livello visivo dall'esterno, il grado di conservazione del tetto appare essere in condizioni adeguate; le facciate esterne risultano in condizioni di conservazione sufficienti, così come le finiture esterne dell'immobile.

All'interno la porzione abitativa appare gradevole alla vista, in buone condizioni, anche in funzione del fatto che l'unità immobiliare è stata oggetto di recente rinnovamento di tutte le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature), compresi gli impianti, da parte del Debitore nel corso degli anni 2022-2023, come meglio illustrato nel relativo paragrafo "Regolarità edilizia". La stessa risulta pertanto mantenuta con idonee ed apprezzabili qualità di comfort abitativo.

Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

---

Edificio ospitante autorimessa e cantina in condizioni statico-strutturali congrue; al loro interno, tali ambienti mostrano un grado di conservazione sufficiente. Il serramento d'ingresso (basculante) risulta essere funzionante.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

---

Come anticipato nel paragrafo "Consistenza immobile", trattandosi di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale, si rilevano le seguenti parti comuni:

- ingresso pedonale e carraio dotato di cancello elettrico;
- vano scala con corridoi comuni, sia di accesso all'unità immobiliare, sia alla cantina, nonché di uscita retrostante verso l'autorimessa seminterrata;
- cortile interno condominiale, con relativa area di manovra, per accesso sia all'autorimessa che all'area scoperta esclusiva.

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tali porzioni comuni saranno ripartite in quote millesimali ed addebitate tra le varie proprietà (si rimanda a tal proposito al successivo paragrafo "Vincoli od oneri condominiali").

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

---

Come anticipato nel paragrafo "Consistenza immobile", trattandosi di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale, si rilevano le seguenti parti comuni:

- ingresso pedonale e carraio dotato di cancello elettrico;
- vano scala con corridoi comuni, sia di accesso all'unità immobiliare, sia alla cantina, nonché di uscita retrostante verso l'autorimessa seminterrata;
- cortile interno condominiale, con relativa area di manovra, per accesso sia all'autorimessa che all'area scoperta esclusiva.

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tali porzioni comuni saranno ripartite in quote millesimali ed addebitate tra le varie proprietà (si rimanda a tal proposito al successivo paragrafo "Vincoli od oneri condominiali").

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

---

Non si riscontrano servitù gravanti sul bene immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare insistente sul Foglio 78, mappale 102, sub. 41.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

---

Non si riscontrano servitù gravanti su entrambi i beni in oggetto, rispettivamente rappresentati sia dall'autorimessa (Fg. 78, mappale 102, sub. 25) che dalla cantina (Fg. 78, mappale 102, sub. 42).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

---

Come maggiormente dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia" la costruzione del condominio ospitante l'unità immobiliare, denominato Condominio Carrozzino, è avvenuta a far data dal 1975: nella fattispecie, trattandosi di edificio avente tipologia in linea, ovvero "condominio orizzontale" strutturato attraverso più corpi scala affiancati, lo stesso risulta essere stato realizzato con struttura portante a telaio in c.a., solai in latero-cemento e murature di tamponamento, attualmente in condizioni statico strutturali alla vista congrue. Le strutture di collegamento verticale (vano scala e corridoi comuni) risultano anch'esse in c.a. La copertura del fabbricato, con tetto a due falde, appare con grado di conservazione e manutenzione in condizioni adeguate.

Il fabbricato in oggetto presenta sia un accesso pedonale che uno carraio, entrambi affacciati sulla Via Carrozzino: quello principale e pedonale appare essere direttamente in asse con l'accesso al vano scala comune, pertanto, dalla porta ricavata entro la recinzione metallica perimetrale si accede direttamente al suddetto corpo scala condominiale, il quale assolve la funzione di filtro distributivo, sia verso i piani sovrastanti, sia verso quello seminterrato ospitante cantine ed autorimesse.

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata interamente al piano primo, è raggiungibile dal relativo pianerottolo: al suo interno la stessa presenta un ingresso open-space direttamente affacciante sull'ampio soggiorno (separato da un muretto a vista realizzato in cartongesso, avente altezza pari a cm. 112), una cucina abitabile, un corridoio/disimpegno baricentrico attorno al quale risultano distribuiti i seguenti ambienti: due camere da letto di idonea metratura e due bagni: il tutto avente superficie utile calpestabile pari a circa mq. 81,90. L'altezza interna utile risulta essere pari a m. 3.00. Un terrazzo esterno principale coperto in posizione frontistante, ed un secondo balcone-ballatoio retrostante verandato, aventi superficie utile rispettivamente pari a mq. 7,10 e mq. 8,20, completano la dotazione della porzione abitativa.

Per quanto riguarda le principali finiture delle parti comuni si è rilevato quanto segue:

- murature esterne di tamponamento, spess. cm. 36, edificate in laterizio a cassa vuota ovvero con intercapedine d'aria, intonacate in malta di calce con finitura esterna tinteggiata invece;
- lattonerie del tetto, canali di gronda e tubi pluviali in lamiera di acciaio;
- serramento di accesso al vano scala condominiale in metallo con vetro smerigliato;
- vano scala comune con finestre con telaio in metallo e vetro smerigliato. dotate di inferriate;
- scala interna in marmo, pavimentazione corridoi di distribuzione e pianerottoli in piastrelle di ceramica; pareti atrio d'ingresso e vano scala comune tinteggiate; parapetto della scala metallico con mancorrente in legno;
- recinzione esterna principale con zoccolo di fondazione in c.a. e sovrastante ringhiera in elementi metallici; recinzione sul fronte posteriore confinante con la Roggia Rantiva in maglie metalliche.

Le principali finiture interne dell'appartamento oggetto di Procedura Esecutiva immobiliare risultano essere:

- esposizione degli affacci dell'appartamento: Nord-Est, Sud-Ovest;
- murature interne costituite da tramezzi divisorii in laterizio forato intonacati e tinteggiati;
- pavimentazione in listelli di laminato, passante in tutti i vani, frutto della recente manutenzione straordinaria datata 2022;
- presenza di zoccolini battiscopa, coordinati al pavimento in laminato;
- rivestimento in piastrelle di ceramica in entrambi i bagni (avente altezza pari a cm. 200) ed in cucina (fascia tra il top ed i pensili con h. circa cm. 60);
- portoncino d'ingresso in legno di tipo blindato; porte interne in legno tamburato laccate comprensive di ferramenta, di cui entrambe le porte dei bagni aventi tipologia scorrevole interno muro;
- serramenti esterni in alluminio, dotati di doppio vetro basso-emissivo;
- presenza di sistemi oscuranti quali tapparelle in plastica, cassonetti delle tapparelle non coibentati; presenza di alcune zanzariere poste sull'affaccio posteriore, in condizioni di vetust ;
- davanzali interni ed esterni in marmo;
- assenza di lampadari interni;
- sia il terrazzo anteriore che il balcone posteriore (quest'ultimo dotato di veranda con serramenti in alluminio dotati di vetro singolo, alla vista decisamente obsoleti) risultano essere rivestiti con pavimento in piastrelle di clinker da esterni e ringhiera-parapetto in elementi metallici;
- presenza di piccolo ripostiglio nel balcone retrostante, chiuso mediante armadio metallico.

Entrambi i bagni, a seguito della riqualificazione operata da parte del Debitore Esecutato nel 2022, presentano le relative dotazioni impiantistiche e apparecchi sanitari funzionanti, nel dettaglio, per ciascuno: tazza wc, bidet, lavabo e piatto doccia con box vetrato dotato di telaio in alluminio.

Le dotazioni impiantistiche rilevate consistono in:

- impianti e collegamenti alle reti infrastrutturali, aventi natura condominiale, quali: impianto elettrico 220V sottotraccia (anch'esso recentemente rinnovato contestualmente agli altri lavori interni), impianto idrico, citofonico e impianto di scarico reflui;
- impianto citofonico;
- impianto antenna-Tv centralizzato;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da: caldaietta murale a condensazione, marca Immergas, alimentata a gas-metano, ubicata in cucina e deputata anche al fabbisogno di acqua calda sanitaria; quali terminali di distribuzione del calore si rileva l'esistenza di n. 6 radiatori in alluminio, tutti corredati di relative valvole termostatiche; presenza di cronotermostato;
- presenza di collettori ubicati in cucina e contatore acqua a vista nel balcone retrostante;
- predisposizione per impianto di raffrescamento con previsione di installazione unit  interna nel soggiorno sopra la porta d'ingresso.

Infine, a corredo dell'unit  abitativa, si rilevano n. 2 aree scoperte esclusive pertinenziali, di cui, rispettivamente:

- la prima, libera sui quattro lati ed ubicata in posizione frontistante a lato dell'ingresso pedonale condominiale, presenta forma rettangolare con superficie utile pari a circa mq. 17,70 e rivestimento in manto di erba sintetica;
- la seconda, inserita nel cortile retrostante a confine con la Roggia Rantiva, mostra una forma pressoch  trapezoidale, una estensione superficiale pari a circa mq. 78,40 ed appare delimitata da muretti perimetrali di cui uno sormontato da divisorio con struttura in legno e presenta pavimentazione in parte in asfalto come le aree di manovra comuni ed in parte in terra battuta con erba.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

In merito alle nozioni storiche circa il fabbricato, nonch  alle caratteristiche costruttive specifiche dello stesso, si rimanda integralmente a quanto gi  dettagliato per il Bene n. 1, essendo il manufatto ospitante sia l'autorimessa che la cantina il medesimo in oggetto.

Nel dettaglio all'autorimessa si può accedere sia attraverso il relativo ingresso carraio, costituito da cancello elettrico in fregio alla Via Carrozzino che conduce all'area di manovra condominiale retrostante ed alle rispettive autorimesse, oppure mediante il vano scala ed il corridoio di uscita posto sul retro.

Tale autorimessa, avente superficie utile pari a circa mq. 14.90 ed altezza utile interna di m. 2.43, presenta le seguenti dotazioni:

- pareti perimetrali verticali realizzate in laterizio, con finitura in intonaco;
- solaio orizzontale in latero-cemento idem intonacato;
- pavimentazione in piastrelle di clinker;
- portone basculante d'ingresso metallico;
- presenza di impianto elettrico con tubi in canalina esterna;
- presenza punto di adduzione acqua;
- assenza di finestre.

La cantina adiacente risulta invece essere direttamente servita dal vano scala condominiale, possiede una superficie utile pari a circa mq. 9.60, altezza utile interna di m. 2.43 e presenta le seguenti caratteristiche:

- pareti perimetrali verticali realizzate in laterizio, con finitura in intonaco;
- solaio orizzontale in latero-cemento idem intonacato;
- pavimentazione in piastrelle di clinker;
- porta d'ingresso in metallo;
- finestra con telaio in ferro e vetro smerigliato;
- presenza di impianto elettrico con tubi in canalina esterna.

Si ribadisce che, allo stato attuale, i due vani formano un unico ambiente, essendo stato rimosso il tramezzo interno divisore, come apprezzabile nelle immagini fotografiche a corredo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

L'immobile risulta libero

Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo, il bene immobile risulta libero ovvero non utilizzato da nessuno. Sono tuttavia ancora presenti gli arredi appartenenti al Debitore Esecutato.

A seguito di formale Istanza, presentata a mezzo PEC dal sottoscritto C.T.U. in data 20/10/2025 all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli e relativo riscontro codice AGEDP-VC\_56354\_2025\_761\_All1 non risultano in essere Contratti di Locazione e/o comodato registrati presso il suddetto Ufficio interpellato.

Il tutto come da corrispondenza avvenuta a mezzo PEC con la predetta Direzione provinciali di Vercelli, allegata in calce alla presente Relazione di Stima.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo, entrambi i beni (autorimessa e cantina) risultano liberi ovvero non utilizzati da nessuno. Sono tuttavia presenti ancora diverse masserizie ed attrezzature appartenenti al Debitore Esecutato.

A seguito di formale Istanza, presentata a mezzo PEC dal sottoscritto C.T.U. in data 20/10/2025 all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli e relativo riscontro codice AGEDP-VC\_56354\_2025\_761\_All1 non risultano in essere Contratti di Locazione e/o comodato registrati presso il suddetto Ufficio interpellato.

Il tutto come da corrispondenza avvenuta a mezzo PEC con la predetta Direzione provinciali di Vercelli, allegata in calce alla presente Relazione di Stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1993 al 22/10/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sebastiano Astuto in Vercelli	13/07/1993	59346	2576
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Vercelli	16/07/1993	4801	3497
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/10/2013 al 11/02/2018	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/10/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Vercelli	03/03/2014	1532	1120
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Vercelli	19/12/2013	10683	9990
Dal 11/02/2018 al 21/02/2022	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

			11/02/2018		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria di Vercelli	20/12/2021	10949	8741	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Vercelli	14/12/2021	74	9990	
Dal 21/02/2022 al 14/01/2026	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lucio Longo in Vercelli	21/02/2022	44421	17757
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Vercelli	24/02/2022	1586	1284
		<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data antecedente al 13/07/1993 si registra una discrasia tra quanto riportato nella Certificazione notarile, che indica la proprietà del bene immobile in capo ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e quanto invece rilevato nelle Visure storiche, che assegnano il medesimo alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tuttavia tale difformità è antecedente il ventennio precedente la trascrizione del Pignoramento e pertanto non rileva ai fini della continuità delle trascrizioni.

In merito alla Denuncia di Successione legittima a seguito del decesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 11/02/2018, si segnala la presenza di Accettazione tacita di Eredità, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data 24/02/2022 (Reg. Gen. 1588 / Reg. Part. 1286).

A corredo invece della Successione legittima a seguito del decesso del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 22/10/2013 si rileva la presenza di Accettazione tacita di Eredità, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data

24/02/2022 (Reg. Gen. 1587 / Reg. Part. 1285).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1993 al 22/10/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sebastiano Astuto in Vercelli	13/07/1993	59346	2576
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Vercelli	16/07/1993	4801	3497
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/10/2013 al 11/02/2018	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/10/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Vercelli	03/03/2014	1532	1120
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2018 al 21/02/2022	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/02/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Vercelli	20/12/2021	10949	8741
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Vercelli	14/12/2021	74	9990		

Dal 21/02/2022 al 14/01/2026	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lucio Longo in Vercelli	21/02/2022	44421	17757
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Vercelli	24/02/2022	1586	1284
		<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data antecedente al 13/07/1993 si registra una discrasia tra quanto riportato nella Certificazione notarile, che indica la proprietà del bene immobile in capo ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e quanto invece rilevato nelle Visure storiche, che assegnano il medesimo alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tuttavia tale difformità è antecedente il ventennio precedente la trascrizione del Pignoramento e pertanto non rileva ai fini della continuità delle trascrizioni.

In merito alla Denuncia di Successione legittima a seguito del decesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 11/02/2018, si segnala la presenza di Accettazione tacita di Eredità, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data 24/02/2022 (Reg. Gen. 1588 / Reg. Part. 1286).

A corredo invece della Successione legittima a seguito del decesso del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 22/10/2013 si rileva la presenza di Accettazione tacita di Eredità, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data 24/02/2022 (Reg. Gen. 1587 / Reg. Part. 1285).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 14/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 12/09/2025

Reg. gen. 7648 - Reg. part. 6154

Quota: 1/1 di proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

A seguito Ispezione Ipotecaria di controllo (che si allega in calce), effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 14/01/2026 non si rilevano ulteriori Iscrizioni e/o Trascrizioni successive alla data di Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili predetto.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 14/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 12/09/2025

Reg. gen. 7648 - Reg. part. 6154

Quota: 1/1 di proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

A seguito Ispezione Ipotecaria di controllo (che si allega in calce), effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 14/01/2026 non si rilevano ulteriori Iscrizioni e/o Trascrizioni successive alla data di Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili predetto.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Vercelli è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n. 18-2704 del 12/10/2011, quindi pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 20/10/2011 e, successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28/11/2012 sono stati approvati gli elaborati di P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato documento A alla Deliberazione di Giunta Regionale oltre che corretti errori materiali ex art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Successivamente, lo stesso risulta essere stato integrato mediante i seguenti Atti: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 in data 18/12/2013; Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 in data 25/10/2018; Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 in data 27/11/2019.

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme Tecniche di Attuazione, la destinazione urbanistica associata al bene immobile ricade entro: "Le case basse", regolamentata dal rispettivo art. 17 delle suddette Norme Tecniche d'attuazione (N.T.A.), costituite dai cosiddetti "edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra".

Le tipologie di intervento ammesse risultano essere, nel rispetto dei parametri specificati all'interno del rispettivo art. 17, quelle indicate sia nella Tavola n. 11 del P.R.G.C., sia all'art. 11 delle N.T.A., mentre i parametri e indici urbanistici da rispettare, relativi alle modalità d'intervento, sono anch'essi reperibili all'interno del medesimo art. 17.

Il tutto come meglio individuato nell'estratto della Tavola n. 8.12 del P.R.G.C., corredata dalla sua legenda e dal richiamato art. 17 delle N.T.A., tutti reperibili sul sito internet del Comune di Vercelli ed allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

Si rimanda integralmente a quanto già dettagliato per il Bene n. 1.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

A seguito di "Richiesta di accesso ai Documenti Amministrativi", trasmessa telematicamente con n. prot. 2025/72597 del 21/10/2025 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vercelli (VC) e di relativi accertamenti effettuati presso lo stesso in data 18/11/2025, estesi all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi, pertanto risalenti alla storia edilizia dell'edificio, sono stati rinvenuti n. 4 diversi Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di seguito elencati ed allegati in calce alla presente Relazione di stima, nel dettaglio:

- "Licenza di Costruzione" n. 5348A, rilasciata dal Comune di Vercelli in data 09/01/1975 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 21/12/1973 e successivamente in data 11/12/1974), avente per oggetto: "COSTRUZIONE PER EDIFICIO IN CONDOMINIO", da erigersi in Via Carrozzino;

- "Autorizzazione Edilizia in Sanatoria" n. 5348A, rilasciata dal Comune di Vercelli in data 10/12/1990 al Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore del "Condominio Carrozzino" (a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 06/03/1990), avente per oggetto: "AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE 28.02.1985 N. 47, PER LAVORI ED OPERE EDILIZIE, EFFETTUATI IN ASSENZA DI TITOLO DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI SPAZI ALL'INTERNO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPLESSO IMMOBILIARE CONDOMINIO CARROZZINO", sito in Via Carrozzino nn. 15-17-19;

- "Permesso di Abitabilità" n. 1238, rilasciato dal Comune di Vercelli in data 29/12/1990 alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (a seguito di domanda presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore del "Condominio

Carrozzino"), avente per oggetto: "FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE DENOMINATO CONDOMINIO CARROZZINO", sito in Via Carrozzino ai numeri civici 15-17-19;

- "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata" prot. n. 1123, depositata presso il Comune di Vercelli in data 03/06/2022 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. e P.Iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente per oggetto: "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA APPARTAMENTO", sito in Via Carrozzino n. 17.

In merito alla definizione dello Stato Legittimo dell'immobile, mediante relativo accesso agli Atti si è potuto risalire ai Titoli edilizio nativi dell'edificio condominiale.

A tal proposito è utile sottolineare che il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha aggiornato l'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), introducendo per gli immobili o per le singole unità immobiliari un ulteriore elemento di qualificazione attraverso la definizione di "Stato legittimo", da intendersi come il risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un Titolo edilizio e che comporta la verifica di assenza sia di violazioni urbanistiche ed edilizie, sia di variazioni di destinazioni d'uso rispetto a quelle assentite. Tale "Stato legittimo" deriva dalla rispondenza dello stato di fatto con l'originario Titolo abilitativo, o Titoli successivi relativi sino all'ultimo intervento edilizio.

Nel caso di specie, in particolar modo, si può dunque confermare la legittimità dell'intero stabile condominiale in virtù della correlazione tra la "Licenza di Costruzione" originaria n. 5348A del 09/01/1975, la successiva "Autorizzazione Edilizia in Sanatoria" n. 5348A del 10/12/1990, sino all'ultima "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata" prot. n. 1123 del 03/06/2022.

Tuttavia, a seguito analisi degli elaborati grafici a corredo dei Titoli abilitativi precedentemente dettagliati, confrontati con lo stato dei luoghi ed in particolar modo riferiti all'ultima C.I.L.A. prot. n. 1123 del 03/06/2022 si rileva la seguente incongruenza interna, che si raccorda con quanto già indicato nel paragrafo "Dati catastali":

- mancanza dell'indicazione in merito alla veranda presente sul balcone retrostante, con chiusura dello stesso mediante serramenti in alluminio con vetro singolo.

Di conseguenza, alla luce di quanto esposto, si ritiene che, per ottenere piena corrispondenza con lo stato dei luoghi, il potenziale acquirente dovrà operare in una delle due seguenti modalità:

- o provvedere all'integrale rimozione della veranda esistente;
- oppure procedere ad una regolarizzazione dei luoghi mediante presentazione di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) in Sanatoria" poichè la presenza della veranda comporta un aumento della superficie orda di pavimento, ai sensi art. 36-bis del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., comportante l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi, nello specifico: le spese tecniche per la presentazione del Titolo edilizio (quantificabili in €. 1.500,00 oneri previdenziali 4% o 5% ed IVA 22% esclusi), i Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale di Vercelli consistenti in €. 100,00 nonchè la relativa oblazione in Sanatoria, con onere quantificabile a partire da €. 516,00 per un importo totale complessivo (spese tecniche comprese) non inferiore a circa €. 2.540,00.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

A seguito di "Richiesta di accesso ai Documenti Amministrativi", trasmessa telematicamente con n. prot. 2025/72597 del 21/10/2025 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vercelli (VC) e di relativi accertamenti effettuati presso lo stesso in data 18/11/2025, estesi all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi, pertanto risalenti alla storia edilizia dell'edificio, sono stati rinvenuti n. 3 diversi Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di seguito elencati ed allegati in calce alla presente Relazione di stima, nel dettaglio:

- "Licenza di Costruzione" n. 5348A, rilasciata dal Comune di Vercelli in data 09/01/1975 al Sig. \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\* per Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 21/12/1973 e successivamente in data 11/12/1974), avente per oggetto: "COSTRUZIONE PER EDIFICIO IN CONDOMINIO", da erigersi in Via Carrozzino;

- "Autorizzazione Edilizia in Sanatoria" n. 5348A, rilasciata dal Comune di Vercelli in data 10/12/1990 al Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore del "Condominio Carrozzino" (a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 06/03/1990), avente per oggetto: "AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE 28.02.1985 N. 47, PER LAVORI ED OPERE EDILIZIE, EFFETTUATI IN ASSENZA DI TITOLO DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI SPAZI ALL'INTERNO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPLESSO IMMOBILIARE CONDOMINIO CARROZZINO", sito in Via Carrozzino nn. 15-17-19;

- "Permesso di Abitabilità" n. 1238, rilasciato dal Comune di Vercelli in data 29/12/1990 alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (a seguito di domanda presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore del "Condominio Carrozzino"), avente per oggetto: "FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE DENOMINATO CONDOMINIO CARROZZINO", sito in Via Carrozzino ai numeri civici 15-17-19.

In merito alla definizione dello Stato Legittimo dell'immobile, mediante relativo accesso agli Atti si è potuto risalire ai Titoli edilizio nativi dell'edificio condominiale.

A tal proposito è utile sottolineare che il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha aggiornato l'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), introducendo per gli immobili o per le singole unità immobiliari un ulteriore elemento di qualificazione attraverso la definizione di "Stato legittimo", da intendersi come il risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un Titolo edilizio e che comporta la verifica di assenza sia di violazioni urbanistiche ed edilizie, sia di variazioni di destinazioni d'uso rispetto a quelle assentite. Tale "Stato legittimo" deriva dalla rispondenza dello stato di fatto con l'originario Titolo abilitativo, o Titoli successivi relativi sino all'ultimo intervento edilizio.

Nel caso di specie, in particolar modo, si può dunque confermare la legittimità dell'intero stabile condominiale in virtù della correlazione tra la "Licenza di Costruzione" originaria n. 5348A del 09/01/1975 e la successiva "Autorizzazione Edilizia in Sanatoria" n. 5348A del 10/12/1990.

Tuttavia, a seguito analisi degli elaborati grafici a corredo dei Titoli abilitativi precedentemente dettagliati, confrontati con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente incongruenza interna, che si raccorda con quanto già indicato nel paragrafo "Dati catastali":

- attualmente sia l'autorimessa che la cantina si presentano come un unico ambiente, essendo stato demolito il tramezzo interno che separava i suddetti beni.

Di conseguenza, alla luce di quanto esposto, si ritiene che, per ottenere piena corrispondenza con lo stato dei luoghi, il potenziale acquirente dovrà necessariamente procedere ad una regolarizzazione dei luoghi mediante presentazione di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) in Sanatoria" come già esplicitato per il precedente bene n. 1 in quanto facente parte dello stesso cespite, comportante dunque un importo totale complessivo (spese tecniche comprese) non inferiore a circa €. 2.540,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.138,25

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.508,43

Il bene immobile oggetto di stima risulta essere inserito in un contesto condominiale, cosiddetto Condominio Carrozzino, pertanto il medesimo appare gravato da vincoli ed oneri condominiali.

Amministratore del condominio è lo Studio Immobiliare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito contatti intercorsi e scambio di corrispondenza con lo stesso, avvenuti in data 03/12/2025, si riporta quanto segue:

- la quota di millesimi di proprietà in capo al Debitore Esecutato è pari a mm. 80,131;

- ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni attuative del Codice Civile, resteranno a carico del potenziale acquirente le eventuali spese non onorate e riferite agli ultimi due esercizi.

Alla suddetta data di interrogazione sono stati trasmessi al sottoscritto C.T.U. sia il rendiconto consuntivo con conguaglio riferito alla gestione ordinaria 2023 e 2024, sia il preventivo della gestione 2025 ed il residuo a carico dell'ex occupante dell'unità immobiliare che, sebbene con nominativo diverso, appare in realtà sempre riconducibile al Debitore come dichiarato dall'Amministratore.

Dall'analisi dei predetti bilanci si evince che le spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere, rispettivamente, pari a:

€. 2.727,57 quale conguaglio rendiconto esercizi 2023 e 2024 (di cui al momento risultano €. 1.353,13 non onorati da parte del Debitore Esecutato);

€. 687,19 in riferimento al preventivo gestione 2025 (al momento non onorati dal Debitore Esecutato).

Inoltre si segnala il residuo a carico dell'ex occupante dell'unità immobiliare pari a €. 88,56.

Sarà tuttavia cura del potenziale acquirente contattare direttamente l'Amministratore di Condominio per un quadro riepilogativo ed aggiornato delle spese in essere alla data di trasferimento del bene.

A testimonianza di quanto specificato si allegano e-mail con Amministratore e prospetti riepilogativi consistenti nel consuntivo con conguaglio gestione ordinaria 2023 e 2024, preventivo gestione 2025 e residuo a carico dell'ex occupante dell'unità immobiliare riconducibile sempre al medesimo Debitore Esecutato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.138,25

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.508,43

Si rimanda integralmente a quanto già dettagliato per il Bene n. 1.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Nonostante il compendio oggetto di stima sia costituito da n. 1 porzione abitativa, n. 1 autorimessa e n. 1 cantina, tutti catastalmente ed univocamente distinti, non appare percorribile la possibilità di suddivisione in lotti di vendita in quanto, sia la porzione abitativa che quelle accessorie pertinenziali costituiscono un unico sistema-edificio funzionale finalizzato a dimora.

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** - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1  
Lotto unico costituito dal seguente bene, univocamente distinto a livello catastale: - unità immobiliare adibita a civile abitazione, rappresentata da tipologia "a schiera", ubicata al piano primo e servita da vano scala comune, inserita all'interno del "Condominio Carrozzino", dotata sia di relativa piccola area esterna frontistante esclusiva, ubicata a piano terra in prossimità dell'ingresso pedonale, sia da ulteriore area scoperta in posizione retrostante, sempre di proprietà esclusiva. Le relative pertinenze della porzione abitativa, ovvero autorimessa e cantina, costituiscono congiuntamente il bene n. 2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 102, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 102, Sub. 41, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 113.850,00  
Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico del caso di specie, hanno inciso in positivo le gradevoli finiture interne riscontrate ed il relativo grado di conservazione, frutto della recente manutenzione straordinaria della porzione abitativa, ma al contempo pesa l'ubicazione periferica dell'appartamento rispetto al concentrico cittadino, che costringe inevitabilmente l'utilizzo di un mezzo per accedere al capoluogo di Vercelli, nonchè, in ultimo, l'assenza di tecnologie e/o caratteristiche specifiche volte al contenimento dei consumi energetici.

Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato sono state dunque utilizzate le cosiddette "fonti indirette", ovvero rappresentate da quei soggetti che elaborano banche dati od osservatori,

raccogliendo sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Nel caso specifico si è fatto riferimento alle seguenti fonti indirette per fabbricati aventi destinazioni residenziali, la cui attendibilità è riconosciuta in ambito immobiliare ed i cui valori di riferimento sono di seguito riportati:

- "Listino immobiliare" della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (edizione n. 27, rilevazioni al Dicembre 2024), zona: "Vercelli - Periferia", tipologia: "Appartamenti recenti 10-30 anni" (reperibile sul proprio sito internet);

- Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - anno 2025 - Semestre 1 - Comune di Vercelli - zona: Periferica - Codice di zona: D1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale (reperibile anch'esso sul proprio sito internet).

Tali suddetti indici individuano quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario, rispettivamente, il primo tra €. 600,00-900,00 ed il secondo tra €. 650,00-910,00. Tuttavia merita considerare che le proprietà intrinseche dell'unità immobiliare la annoverano anche nella tipologia "Appartamenti nuovi o ristrutturati", il cui delta di parametro appare oscillare tra €. 1.400,00-1.800,00 sebbene le raccomandazioni del Listino immobiliare attribuiscono la spendibilità di tale misura qualora il contesto sia totalmente ristrutturato, mentre nel caso di specie risultano solamente le finiture interne.

Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato su un livello superiore rispetto al range di riferimento rappresentato della tipologia base, ma al contempo inferiore rispetto a quello della tipologia migliore richiamata dai suddetti indici di mercato consultati: tale valore è stato stabilito pari a 1.100,00 €/mq.

Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra, dichiara che il congruo valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto (appartamento con relative aree scoperte esclusive pertinenziali), al netto dei successivi deprezzamenti, ubicate in: Vercelli (VC), Via Carrozzino n. 17, Fg. 78, Mapp. 102, Sub. 41, è pari a: €. 113.861,00 arrotondato a €. 113.850,00 (diconsi Euro centotredicimilaottocentocinquanta/00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1

Lotto unico costituito dal seguente bene n. 2, rappresentato congiuntamente da entrambe le pertinenze alla porzione abitativa (autorimessa e cantina), sebbene univocamente distinte a livello catastale come segue: - autorimessa individuata dal sub. 25, ubicata al piano seminterrato ovvero inserita all'interno del "Condominio Carrozzino", con accesso veicolare dall'adiacente Via Carrozzino n. 21; - cantina pertinenziale, in continuità alla predetta autorimessa, distinta dal subalterno 42, anch'essa ubicata al piano seminterrato ed inserita nel corpo dell'edificio, con accesso sia dal vano scala condominiale, sia dall'autorimessa adiacente.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 102, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 102, Sub. 25, Categoria C6 - Fg. 78, Part. 102, Sub. 42, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 9.260,00

Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato dei beni, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche di entrambe le unità immobiliare, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli specifici beni, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico del caso di specie, ha inciso in negativo

l'ubicazione periferica rispetto al concentrico cittadino.

Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato sono state dunque utilizzate le cosiddette "fonti indirette", ovvero rappresentate da quei soggetti che elaborano banche dati od osservatori, raccogliendo sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Nel caso specifico si è fatto riferimento alle seguenti fonti indirette per fabbricati aventi destinazioni residenziali, la cui attendibilità è riconosciuta in ambito immobiliare ed i cui valori di riferimento sono di seguito riportati:

- "Listino immobiliare" della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (edizione n. 27, rilevazioni al Dicembre 2024), zona: "Vercelli - Periferia", tipologia: "Box auto" (reperibile sul proprio sito internet);
- Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - anno 2025 - Semestre 1 - Comune di Vercelli - zona: Periferica - Codice di zona: D1 - Tipologia prevalente: Box - Destinazione: Residenziale (reperibile anch'esso sul proprio sito internet).

Tali suddetti indici individuano quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario, rispettivamente, il primo con valore a corpo compreso tra €. 6.000,00-11.000,00 ed il secondo con quotazione a metro quadrato tra €. 420,00-620,00.

Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato sui livelli medi rispetto ad entrambi i range di riferimento rappresentati dai suddetti indici di mercato consultati: tale valore, espresso per analogia con quotazione a metro quadrato è stato stabilito pari a 500,00 €/mq.

Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra, dichiara che il congruo valore di mercato dei beni immobili in oggetto (autorimessa e cantina), al netto dei successivi deprezzamenti, ubicati in: Vercelli (VC), Via Carrozzino n. 17-21, Fg. 78, Mapp. 102, Sub. 25 (autorimessa) e Fg. 78, Mapp. 102, Sub. 42 (cantina), è pari a: €. 9.260,00 (diconsi Euro novemiladuecentosessanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1	103,51 mq	1.100,00 €/mq	€ 113.861,00	100,00%	€ 113.850,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1	18,52 mq	500,00 €/mq	€ 9.260,00	100,00%	€ 9.260,00
				Valore di stima:	€ 123.110,00

Valore di stima: € 123.110,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari (rif. paragrafo "Regolarità edilizia" sia per il Bene n. 1 che Bene n. 2).	2.540,00	€
Oneri relativi alla regolarizzazione catastale delle unità immobiliari (rif. paragrafo "Dati catastali" sia per il Bene n. 1 che Bene n. 2).	1.040,00	€

**Valore finale di stima: € 119.530,00**

Si precisa che sono stati apportati decrementi alla stima in relazione alle somme da affrontare riferite a:

- regolarizzazione edilizia sia per la veranda (appartamento) che per l'assenza del tramezzo (autorimessa-cantina) rif. paragrafo "Regolarità edilizia" sia per il Bene n. 1 che Bene n. 2);
- regolarizzazione catastale in merito alle suddette difformità, da ratificare anche in banca dati catastale (rif. paragrafo "Dati catastali" sia per il Bene n. 1 che Bene n. 2).

Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra dichiara, a risoluzione della presente Relazione di Stima che, salvo elementi a me sottaciuti, il congruo valore complessivo di mercato dei beni immobili (n. 1 appartamento con relative aree scoperte esclusive pertinenziali, n. 1 autorimessa e n. 1 cantina) ubicati in Vercelli (VC), Via Carrozzino n. 17-21 - Fg. 78, Mapp. 102, Sub. 41 (porzione abitativa), Sub. 25 (autorimessa) e Sub. 42 (cantina), è pari a complessivi: €. 119.530,00 (diconsi Euro centodiciannovemilacinquecentotrenta/00).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Sulla base dei documenti in possesso e a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti in merito ai beni immobili rappresentati dalla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui in epigrafe, ai fini di una potenziale alienazione degli stessi è utile sottolineare quanto segue:

- non risultano informazioni, per palesi motivi di privacy, circa eventuali insoluti riferiti al pagamento di bollette per l'erogazione dei servizi di fornitura essenziali quali: corrente elettrica, gas-metano, acquedotto, tasse smaltimento rifiuti, ecc., pertanto non è dato sapere se possano esservi morosità in corso sulle rispettive utenze.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene estremamente importante evidenziare quanto segnalato e dettagliato nei precedenti paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito alle difformità edilizie riscontrate sia nella porzione abitativa che nella autorimessa-cantina, nonché al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" relativamente agli attuali insoluti riferiti alle spese condominiali, al momento non onorate, che potranno essere trasferiti in capo al potenziale acquirente.

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.

Bianzè, li 16/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fulchiero Paolo

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna, riferita ai Beni n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 19/11/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare tratta da Google maps, riferita ai Beni n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 15/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo, svolto congiuntamente con il Custode giudiziario, Avv. Franco Bussi (Aggiornamento al 19/11/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratti di mappa catastale: Fg. 78, mapp. 102, riferito ai Beni n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico: Fg. 78, mapp. 102, riferito ai Beni n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale N.C.T. attuale: Fg. 78, mapp. 102, riferito ai Beni n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni: Fg. 78, mapp. 102, riferito ai Beni n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco immobili: Fg. 78, mapp. 102, riferito ai Beni n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale N.C.E.U. attuale: Fg. 78, mapp. 102, sub. 41, riferita al Bene n. 1 (Aggiornamento al 14/01/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali N.C.E.U. attuali: Fg. 78, mapp. 102, sub. 25 e sub. 42, riferite al Bene n. 2 (Aggiornamento al 14/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale N.C.E.U. storica: Fg. 78, mapp. 102, sub. 41, riferita al Bene n. 1 (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali N.C.E.U. storiche: Fg. 78, mapp. 102, sub. 25 e sub. 42, riferite al Bene n. 2 (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Scheda planimetrica catastale rasterizzata: Fg. 78, mapp. 102, sub. 41, riferita al Bene n. 1 (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Schede planimetriche catastali rasterizzate: Fg. 78, mapp. 102, sub. 25 e sub. 42, riferite al Bene n. 2 (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - "Richiesta di accesso ai Documenti Amministrativi", corredata di relativa ricevuta, trasmessa telematicamente con n. prot. 2025/72597 del 21/10/2025 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vercelli (VC) (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Licenza di Costruzione" n. 5348A, rilasciata dal Comune di Vercelli in data 09/01/1975, corredato dei rispettivi allegati ed Elaborati grafici (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Autorizzazione Edilizia in Sanatoria" n. 5348A, rilasciata dal Comune di Vercelli in data 10/12/1990, corredata dei rispettivi allegati ed Elaborati grafici (Aggiornamento al 18/11/2025)

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - "Permesso di Abitabilità" n. 1238, rilasciato dal Comune di Vercelli in data 29/12/1990 (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata" prot. n. 1123, depositata presso il Comune di Vercelli in data 03/06/2022, corredata dei rispettivi allegati ed Elaborati grafici (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto della Tavola n. 8.12 del P.R.G.C., corredata dalla sua legenda e dall'art. 17 delle N.T.A. (Aggiornamento al 15/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria di controllo, effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 14/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scambio di corrispondenza con Amministratore di condominio e prospetti riepilogativi consistenti in: consuntivo con conguaglio gestione ordinaria 2023 e 2024, preventivo gestione 2025 e residuo a carico ex occupante dell'unità immobiliare (Aggiornamento al 03/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia Visura camerale riferita al Debitore Esecutato (Aggiornamento al 14/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni intercorse tra il sottoscritto C.T.U. e l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli, volte alla ricerca di Contratti di Locazione in essere (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto "Listino immobiliare" della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (edizione n. 27, rilevazioni al Dicembre 2024), Zona: "Vercelli - Periferia", Tipologia: "Appartamenti Recenti 10-30 Anni" E "Box"; Estratto "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - anno 2025 - Semestre 1 - Comune di Vercelli - zona: Periferica - Tipologia prevalente: Abitazioni civili e Box - Destinazione: Residenziale, entrambi riferiti ai Beni n (Aggiornamento al 15/01/2026)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1  
Lotto unico costituito dal seguente bene, univocamente distinto a livello catastale: - unità immobiliare adibita a civile abitazione, rappresentata da tipologia "a schiera", ubicata al piano primo e servita da vano scala comune, inserita all'interno del "Condominio Carrozzino", dotata sia di relativa piccola area esterna frontistante esclusiva, ubicata a piano terra in prossimità dell'ingresso pedonale, sia da ulteriore area scoperta in posizione retrostante, sempre di proprietà esclusiva. Le relative pertinenze della porzione abitativa, ovvero autorimessa e cantina, costituiscono congiuntamente il bene n. 2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 102, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 102, Sub. 41, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Vercelli è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n. 18-2704 del 12/10/2011, quindi pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 20/10/2011 e, successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28/11/2012 sono stati approvati gli elaborati di P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato documento A alla Deliberazione di Giunta Regionale oltre che corretti errori materiali ex art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Successivamente, lo stesso risulta essere stato integrato mediante i seguenti Atti: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 in data 18/12/2013; Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 in data 25/10/2018; Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 in data 27/11/2019. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme Tecniche di Attuazione, la destinazione urbanistica associata al bene immobile ricade entro: "Le case basse", regolamentata dal rispettivo art. 17 delle suddette Norme Tecniche d'attuazione (N.T.A.), costituite dai cosiddetti "edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra". Le tipologie di intervento ammesse risultano essere, nel rispetto dei parametri specificati all'interno del rispettivo art. 17, quelle indicate sia nella Tavola n. 11 del P.R.G.C., sia all'art. 11 delle N.T.A., mentre i parametri e indici urbanistici da rispettare, relativi alle modalità d'intervento, sono anch'essi reperibili all'interno del medesimo art. 17. Il tutto come meglio individuato nell'estratto della Tavola n. 8.12 del P.R.G.C., corredata dalla sua legenda e dal richiamato art. 17 delle N.T.A., tutti reperibili sul sito internet del Comune di Vercelli ed allegati in calce alla presente Relazione di Stima.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1  
Lotto unico costituito dal seguente bene n. 2, rappresentato congiuntamente da entrambe le pertinenze alla porzione abitativa (autorimessa e cantina), sebbene univocamente distinte a livello catastale come segue: - autorimessa individuata dal sub. 25, ubicata al piano seminterrato ovvero inserita all'interno del "Condominio Carrozzino", con accesso veicolare dall'adiacente Via Carrozzino n. 21; - cantina pertinenziale, in continuità alla predetta autorimessa, distinta dal subalterno 42, anch'essa ubicata al piano seminterrato ed inserita nel corpo dell'edificio, con accesso sia dal vano scala condominiale, sia dall'autorimessa adiacente.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 102, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 102, Sub. 25, Categoria C6 - Fg. 78, Part. 102, Sub. 42, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda integralmente a quanto già dettagliato per il Bene n. 1.

**Prezzo base d'asta: € 119.530,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.530,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 102, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 102, Sub. 41, Categoria A3	<b>Superficie</b>	103,51 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Edificio in condizioni statico-strutturali congrue. A livello visivo dall'esterno, il grado di conservazione del tetto appare essere in condizioni adeguate; le facciate esterne risultano in condizioni di conservazione sufficienti, così come le finiture esterne dell'immobile. All'interno la porzione abitativa appare gradevole alla vista, in buone condizioni, anche in funzione del fatto che l'unità immobiliare è stata oggetto di recente rinnovamento di tutte le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature), compresi gli impianti, da parte del Debitore nel corso degli anni 2022-2023, come meglio illustrato nel relativo paragrafo "Regolarità edilizia". La stessa risulta pertanto mantenuta con idonee ed apprezzabili qualità di comfort abitativo. Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici.		
<b>Descrizione:</b>	Lotto unico costituito dal seguente bene, univocamente distinto a livello catastale: - unità immobiliare adibita a civile abitazione, rappresentata da tipologia "a schiera", ubicata al piano primo e servita da vano scala comune, inserita all'interno del "Condominio Carrozzino", dotata sia di relativa piccola area esterna frontistante esclusiva, ubicata a piano terra in prossimità dell'ingresso pedonale, sia da ulteriore area scoperta in posizione retrostante, sempre di proprietà esclusiva. Le relative pertinenze della porzione abitativa, ovvero autorimessa e cantina, costituiscono congiuntamente il bene n. 2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	La vendita potrebbe essere soggetta ad I.V.A.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Via Carrozzino n. 17-21, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 102, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 102, Sub. 25, Categoria C6 - Fg. 78, Part. 102, Sub. 42, Categoria C2	<b>Superficie</b>	18,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Edificio ospitante autorimessa e cantina in condizioni statico-strutturali congrue; al loro interno, tali ambienti mostrano un grado di conservazione sufficiente. Il serramento d'ingresso (basculante) risulta essere funzionante.		

<b>Descrizione:</b>	Lotto unico costituito dal seguente bene n. 2, rappresentato congiuntamente da entrambe le pertinenze alla porzione abitativa (autorimessa e cantina), sebbene univocamente distinte a livello catastale come segue: - autorimessa individuata dal sub. 25, ubicata al piano seminterrato ovvero inserita all'interno del "Condominio Carrozzino", con accesso veicolare dall'adiacente Via Carrozzino n. 21; - cantina pertinenziale, in continuità alla predetta autorimessa, distinta dal subalterno 42, anch'essa ubicata al piano seminterrato ed inserita nel corpo dell'edificio, con accesso sia dal vano scala condominiale, sia dall'autorimessa adiacente.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17, PIANO T-1**

---

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 12/09/2025

Reg. gen. 7648 - Reg. part. 6154

Quota: 1/1 di proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CARROZZINO N. 17-21, PIANO S1**

---

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 12/09/2025

Reg. gen. 7648 - Reg. part. 6154

Quota: 1/1 di proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura