

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lorenzetti Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	6
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	6
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	7
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	8
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	8
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	9
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	9
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	9
Confini	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	10
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	10
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	10
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	10
Consistenza	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	11
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	11
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	11
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	12
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	13



Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	13
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	14
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	15
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	15
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	16
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	16
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	17
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	17
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	17
Patti	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	17
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	17
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	18
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	18
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	18
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	18
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	18
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	19
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	19
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	19
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	19
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	19



Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	19
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	20
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	20
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	20
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	20
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	21
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	21
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	21
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	22
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	23
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	24
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	24
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	25
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	26
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	28
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	28
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	28
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	29
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	30
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	31
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	31



Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	31
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	31
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.).....	32
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2025 del R.G.E.....	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 74.320,00	37



INCARICO

All'udienza del 26/05/2025, il sottoscritto Ing. Lorenzetti Michele, con studio in Via Michele Cerrone, 16 - 13100 - Vercelli (VC), email michelelorenzetti24@gmail.com, PEC michele.lorenzetti2@ingpec.it, Tel. 3483537098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.) (Coord. Geografiche: 45.345, 8.430)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.) (Coord. Geografiche: 45.345, 8.430)
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.) (Coord. Geografiche: 45.345, 8.430)
- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.) (Coord. Geografiche: 45.345, 8.430)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Abitazione unifamiliare in area agricola, su un unico livello, composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno, portico perimetrale e terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'indirizzo indicato all'anagrafe comunale e nelle pratiche edilizie è via Sponda dx fiume Sesia n.65 mentre l'indirizzo indicato nei documenti catastali à "via Sesia s.n."

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Abitazione unifamiliare ubicata in zona agricola, su unico livello, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, camera da letto e servizio igienico.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'indirizzo indicato all'anagrafe comunale e nelle pratiche edilizie è via Sponda dx fiume Sesia n.65 mentre l'indirizzo indicato nei documenti catastali à "via Sesia s.n."

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Tettoia per parcheggio auto con struttura in legno e copertura in lastre di fibrocemento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'indirizzo indicato all'anagrafe comunale e nelle pratiche edilizie è via Sponda dx fiume Sesia n.65 mentre l'indirizzo indicato nei documenti catastali à "via Sesia s.n."

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Area cortilizia comune di forma triangolare e di superficie complessiva pari a 2370 mq

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'indirizzo indicato all'anagrafe comunale e nelle pratiche edilizie è via Sponda dx fiume Sesia n.65 mentre l'indirizzo indicato nei documenti catastali à "via Sesia s.n."

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)



- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

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

La certificazione notarile è stata redatta dal notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 30.04.2025.

Tale certificazione risale sino all'atto di compravendita avvenuto in data 29.10.1985.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

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

La certificazione notarile è stata redatta dal notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 30.04.2025.

Tale certificazione risale sino all'atto di compravendita avvenuto in data 29.10.1985.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

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

La certificazione notarile è stata redatta dal notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 30.04.2025.

Tale certificazione risale sino all'atto di compravendita avvenuto in data 29.10.1985.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

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

La certificazione notarile è stata redatta dal notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 30.04.2025.

Tale certificazione risale sino all'atto di compravendita avvenuto in data 29.10.1985.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Il fabbricato insiste su area pertinenziale di forma triangolare e di superficie complessiva pari a 2370 mq. In corrispondenza dei lati sud ed ovest l'area confina con campi agricoli di altra proprietà, rispettivamente identificati al catastato terreni al mappale n.29 e n.54.

In corrispondenza del lato nord est l'area confina con il rilevato in terra dell'argine di contenimento del fiume Sesia, identificato al mappale n.63, sul quale si sviluppa la strada sterrata identificata all'anagrafe urbana come " via Sponda dx fiume Sesia" ove, al numero civico 65, si trova l'accesso alla proprietà.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Il fabbricato insiste su area pertinenziale di forma triangolare e di superficie complessiva pari a 2370 mq. In corrispondenza dei lati sud ed ovest l'area confina con campi agricoli di altra proprietà, rispettivamente identificati al catastato terreni al mappale n.29 e n.54.

In corrispondenza del lato nord est l'area confina con il rilevato in terra dell'argine di contenimento del fiume Sesia, identificato al mappale n.63, sul quale si sviluppa la strada sterrata identificata all'anagrafe urbana come " via Sponda dx fiume Sesia" ove, al numero civico 65, si trova l'accesso alla proprietà.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Il fabbricato insiste su area pertinenziale di forma triangolare e di superficie complessiva pari a 2370 mq. In corrispondenza dei lati sud ed ovest l'area confina con campi agricoli di altra proprietà, rispettivamente identificati al catastato terreni al mappale n.29 e n.54.

In corrispondenza del lato nord est l'area confina con il rilevato in terra dell'argine di contenimento del fiume Sesia, identificato al mappale n.63, sul quale si sviluppa la strada sterrata identificata all'anagrafe urbana come " via Sponda dx fiume Sesia" ove, al numero civico 65, si trova l'accesso alla proprietà.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

In corrispondenza dei lati sud ed ovest l'area confina con campi agricoli di altra proprietà, rispettivamente identificati al catastato terreni al mappale n.29 e n.54.

In corrispondenza del lato nord est l'area confina con il rilevato in terra dell'argine di contenimento del fiume



Sesia, identificato al mappale n.63, sul quale si sviluppa la strada sterrata identificata all'anagrafe urbana come " via Sponda dx fiume Sesia" ove, al numero civico 65, si trova l'accesso alla proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	2,80 m	terra
Veranda	62,00 mq	62,00 mq	0,20	12,40 mq	3,00 m	terra
Terrazza	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				151,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	65,00 mq	65,00 mq	0,2	13,00 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cortile	2000,00 mq	2370,00 mq	1	2370,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2370,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2370,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 27/10/2003 al 15/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 61 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 15/03/2011 al 27/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 61, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 650,74 Piano T-1
Dal 27/04/2011 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 61, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 650,74 Piano T-1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 27/10/2003 al 15/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 61 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 15/03/2011 al 27/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 61, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 278,89 Piano T
Dal 27/04/2011 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 61, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 278,89 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 27/10/2003 al 15/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 61 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 15/03/2011 al 27/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 61, Sub. 2 Categoria C7 Cl.1, Cons. 65 Superficie catastale 65 mq Rendita € 28,87 Piano T



Dal 27/04/2011 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 61, Sub. 3 Categoria C7 Cl.1, Cons. 65 Superficie catastale 65 mq Rendita € 28,87 Piano T
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 27/10/2003 al 15/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 61 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 15/03/2011 al 27/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 61, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 27/04/2011 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 61, Sub. 4 Categoria E Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	7	61	1		A2	1	7 vani	160 mq	650,74 €	T-1	



Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	7	61	2		A2	1	3 vani	82 mq	278,89 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto nella planimetria non è rappresentato il vano chiuso con funzione di ingresso né la veranda presente in corrispondenza del lato est del fabbricato.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	7	61	3		C7	1	65	65 mq	28,87 €	T	

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	7	61	4		E					T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario		Graffato
7	61										

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'impianto elettrico è collegato alla rete tramite un unico contatore che serve entrambi gli edifici residenziali.

La proprietà non è allacciata alla rete del gas; il riscaldamento dei due edifici è alimentato da una bombola interrata, periodicamente rifornita tramite autobotte.

L'immobile non dispone di collegamento alla rete idrica pubblica: l'approvvigionamento idrico avviene tramite un pozzo artesiano. Dalle verifiche presso gli uffici competenti non risultano autorizzazioni relative al pozzo, né a livello provinciale né comunale.



BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'impianto elettrico è collegato alla rete tramite un unico contatore che serve entrambi gli edifici residenziali.

La proprietà non è allacciata alla rete del gas; il riscaldamento dei due edifici è alimentato da una bombola interrata, periodicamente rifornita tramite autobotte.

L'immobile non dispone di collegamento alla rete idrica pubblica: l'approvvigionamento idrico avviene tramite un pozzo artesiano. Dalle verifiche presso gli uffici competenti non risultano autorizzazioni relative al pozzo, né a livello provinciale né comunale.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'impianto elettrico è collegato alla rete tramite un unico contatore che serve entrambi gli edifici residenziali.

La proprietà non è allacciata alla rete del gas; il riscaldamento dei due edifici è alimentato da una bombola interrata, periodicamente rifornita tramite autobotte.

L'immobile non dispone di collegamento alla rete idrica pubblica: l'approvvigionamento idrico avviene tramite un pozzo artesiano. Dalle verifiche presso gli uffici competenti non risultano autorizzazioni relative al pozzo, né a livello provinciale né comunale.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'impianto elettrico è collegato alla rete tramite un unico contatore che serve entrambi gli edifici residenziali.

La proprietà non è allacciata alla rete del gas; il riscaldamento dei due edifici è alimentato da una bombola interrata, periodicamente rifornita tramite autobotte.

L'immobile non dispone di collegamento alla rete idrica pubblica: l'approvvigionamento idrico avviene tramite un pozzo artesiano. Dalle verifiche presso gli uffici competenti non risultano autorizzazioni relative al pozzo, né a livello provinciale né comunale.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Nessuna

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)



Nessuna

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Nessuna

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Nessuna

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'immobile è attualmente vuoto e usato come magazzino. È in discreto stato, con impianto elettrico funzionante e senza evidenti infiltrazioni d'acqua dalla copertura. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti di riscaldamento e idrico-sanitario.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'immobile è attualmente occupato e presenta uno stato di manutenzione ordinario; gli impianti elettrici e idrotermici sono funzionanti.
Non sono state rilevate infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'immobile è utilizzato sia come parcheggio auto che come deposito e risulta versare in discreto stato di manutenzione.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'area necessita di un intervento di manutenzione generale del verde e dei giardini.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.



BENE N° 2 - VILLETТА UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Nessuna

BENE N° 2 - VILLETТА UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Nessuna

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Nessuna

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'immobile è un edificio unifamiliare ad un piano fuori terra con porticato perimetrale e copertura a falde, situato in corrispondenza dello spigolo tra il lato sud e ovest dell'area.

L'ingresso principale si trova a nord e conduce ad un corridoio che collega tre camere, bagno, soggiorno e cucina con ripostiglio, dove una scala porta ad un terrazzo sito sul retro del tetto.

Il porticato è largo circa 2 metri sui lati nord ed est, e circa 1 metro sul lato ovest. La struttura è in muratura portante e pilastri in cemento armato, con copertura in tegole di cemento.

Il riscaldamento è a gas con bombola d'accumulo. Pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica;



serramenti e persiane sono in legno. L'acqua proviene da un pozzo artesiano.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Casa unifamiliare a un piano disposta sul confine ovest del compendio, composta da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Struttura in muratura, porticato con pilastri in legno, copertura in legno a vista con soprastanti lastre coibentate e lattoneria in acciaio preverniciato bianco. Riscaldamento a gas con bombola interrata (non allacciato al metano) e climatizzazione estiva a split. Pavimenti e rivestimenti bagno in gres porcellanato; infissi in PVC doppio vetro, persiane in legno. Vano di ingresso con copertura in fibrocemento. L'acqua proviene da un pozzo artesiano.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Tettoia con struttura portante di tipo ligneo e manto di copertura in lastre in fibrocemento sita in aderenza all'immobile residenziale.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'area risulta delimitata sui lati sud e ovest tramite recinzione realizzata con blocchi di calcestruzzo vibrocompresso. Sul lato nord-est, il confine è costituito dal rilevato in terra dell'argine del fiume Sesia, identificato catastalmente al mappale n. 63, lungo il quale si sviluppa una strada sterrata registrata nell'anagrafe urbana come "via Sponda dx fiume Sesia". All'altezza del numero civico 65 si trova l'accesso alla proprietà, dotato di cancello carraio e cancelletto pedonale entrambi in acciaio.

La pavimentazione dell'area è principalmente costituita da terra battuta, mentre nella zona adiacente al lato ovest, tra i due fabbricati residenziali, è presente una pavimentazione in masselli autobloccanti in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'immobile risulta occupato dal debitore.



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'immobile risulta utilizzato da parte dal debitore.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1985 al 27/04/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita del terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/10/1985	2408	842
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Vercelli	29/10/1985	6912	5607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/2011	97668	13152
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	02/05/2011	3869	2843



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1985 al 27/04/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita del terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/10/1985	2408	842
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Vercelli	29/10/1985	6912	5607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/2011	97668	13152
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	02/05/2011	3869	2843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1985 al 27/04/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita del terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/10/1985	2408	842
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Vercelli	29/10/1985	6912	5607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		 (C)	27/04/2011	97668	13152
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	02/05/2011	3869	2843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1985 al 27/04/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita del terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/10/1985	2408	842
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Vercelli	29/10/1985	6912	5607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	27/04/2011	97668	13152
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	02/05/2011	3869	2843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Vercelli il 02/05/2011
Reg. gen. 3870 - Reg. part. 534
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € [REDACTED]
- **Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 14/02/2024
Reg. gen. 1383 - Reg. part. 168
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.798,53

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 17/04/2025
Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2883
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Vercelli il 02/05/2011
Reg. gen. 3870 - Reg. part. 534
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € [REDACTED]

- **Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Vercelli il 14/02/2024

Reg. gen. 1383 - Reg. part. 168

Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 82.798,53

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 17/04/2025

Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2883

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Vercelli il 02/05/2011

Reg. gen. 3870 - Reg. part. 534

Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € [REDACTED]

- **Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Vercelli il 14/02/2024

Reg. gen. 1383 - Reg. part. 168

Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € [REDACTED]



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 17/04/2025
Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2883
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Vercelli il 02/05/2011
Reg. gen. 3870 - Reg. part. 534
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € [REDACTED]
- **Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 14/02/2024
Reg. gen. 1383 - Reg. part. 168
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 17/04/2025
Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2883
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Il compendio pignorato si trova nell'ambito normativo per la destinazione agricola-ambientale "Il territorio agricolo" ed è identificato come "Attività impropria nei luoghi dell'agricoltura: case sparse"

Art.28.1 Attività improprie nei luoghi dell'agricoltura

L'ambito normativo comprende fabbricati ed attività, la cui tipologia edilizia e destinazione risultano improprie rispetto al contesto agronomico

"case sparse"

luoghi del territorio agricolo in cui sono presenti manufatti edilizi a destinazione residenziale. Per tali immobili sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum pari al 20 % della s.l.p., con un massimo di 20 mq.

Per le attività improprie ne "I luoghi dell'agricoltura" In caso di interventi edilizi:

Indice di densità arborea 20

Indice di densità arbustiva 40

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Il compendio pignorato si trova nell'ambito normativo per la destinazione agricola-ambientale "Il territorio agricolo" ed è identificato come "Attività impropria nei luoghi dell'agricoltura: case sparse"

Art.28.1 Attività improprie nei luoghi dell'agricoltura

L'ambito normativo comprende fabbricati ed attività, la cui tipologia edilizia e destinazione risultano improprie rispetto al contesto agronomico

"case sparse"

luoghi del territorio agricolo in cui sono presenti manufatti edilizi a destinazione residenziale. Per tali immobili sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum pari al 20 % della s.l.p., con un massimo di 20 mq.

Per le attività improprie ne "I luoghi dell'agricoltura" In caso di interventi edilizi:

Indice di densità arborea 20

Indice di densità arbustiva 40

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Il compendio pignorato si trova nell'ambito normativo per la destinazione agricola-ambientale "Il territorio agricolo" ed è identificato come "Attività impropria nei luoghi dell'agricoltura: case sparse"

Art.28.1 Attività improprie nei luoghi dell'agricoltura



L'ambito normativo comprende fabbricati ed attività, la cui tipologia edilizia e destinazione risultano improprie rispetto al contesto agronomico

"case sparse"

luoghi del territorio agricolo in cui sono presenti manufatti edilizi a destinazione residenziale. Per tali immobili sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum pari al 20 % della s.l.p., con un massimo di 20 mq.

Per le attività improprie ne "I luoghi dell'agricoltura" In caso di interventi edilizi:

Indice di densità arborea 20

Indice di densità arbustiva 40

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Il compendio pignorato si trova nell'ambito normativo per la destinazione agricola-ambientale "Il territorio agricolo" ed è identificato come "Attività impropria nei luoghi dell'agricoltura: case sparse"

Art.28.1 Attività improprie nei luoghi dell'agricoltura

L'ambito normativo comprende fabbricati ed attività, la cui tipologia edilizia e destinazione risultano improprie rispetto al contesto agronomico

"case sparse"

luoghi del territorio agricolo in cui sono presenti manufatti edilizi a destinazione residenziale. Per tali immobili sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum pari al 20 % della s.l.p., con un massimo di 20 mq.

Per le attività improprie ne "I luoghi dell'agricoltura" In caso di interventi edilizi:

Indice di densità arborea 20

Indice di densità arbustiva 40

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'immobile non 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.

I fabbricati sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e delle Legge 724/94.

Il permesso di costruire in sanatoria è protocollato al n. 127 L724/94 in data 23.03.2011.

Esiste difformità rispetto agli elaborati grafici in quanto il porticato perimetrale è stato chiuso con vetrate fisse le quali dovranno essere asportate. Non è possibile la regolarizzazione urbanistica della chiusura vetrata fissa del porticato in quanto tale opera impedisce la normale aerazione degli ambienti abitabili attraverso le finestre.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

L'immobile non 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.

I fabbricati sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e delle Legge 724/94. Il permesso di costruire in sanatoria è protocollato al n. 126 L724/94 in data 23.03.2011

Esiste difformità in quanto è presente un vano di ingresso vetrato ed un porticato in corrispondenza del lato est del fabbricato, i quali non sono rappresentati negli elaborati grafici allegati al condono precitato.

E' possibile la regolarizzazione urbanistica con SCIA in sanatoria e la regolarizzazione catastale mediante aggiornamento della scheda DOCFA.

I costi presunti per la regolarizzazione sono:

Attività professionali per la redazione della pratica comunale: circa 2500,00 euro (comprensivi di IVA e contributo previdenziale)

Sanzione da corrispondere al Comune per SCIA in sanatoria: circa 1.500,00 euro

Pratiche catastale DOCFA per la regolarizzazione catastale: circa 1000,00 euro (comprensivi di IVA e contributo previdenziale e oneri catastali)

TOTALE COSTO PRESUNTO: 5.000,00 euro

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

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.

I fabbricati sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e delle Legge 724/94. Il permesso di costruire in sanatoria è protocollato al n. 126 L724/94 in data 23.03.2011

Il fabbricato è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al condono precitato.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A VERCELLI (VC) - SPONDA DX FIUME SESIA N.65 (VIA SESIA S.N.)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)
Abitazione unifamiliare in area agricola, su un unico livello, composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno, portico perimetrale e terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 61, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.736,00
Il valore di stima del bene viene quantificato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e dei fattori estrinseci che intervengono nella stima, degli elementi ai quali è possibile fare riferimento con particolare riguardo alla ricerca di beni compravenduti ed assimilabili a quelli in oggetto.
La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona con caratteristiche immobiliare omogenee "Zona OMI suburbana -agricola" del Comune di Vercelli (VC), per abitazioni di tipo economico, indica valori unitari di mercato al metroquadrato di superficie lorda che vanno da un minimo di 420,00 €/mq ad un massimo di 610,00 €/mq. In considerazione della posizione particolarmente decentrata e dello stato di conservazione dell'immobile, si ritiene idoneo, per la stima dell'immobile in oggetto, il valore più basso suggerito dalla precitata banca dati decurtato forfettariamente del 20%.
Il valore che si ritiene più idoneo è pertanto di 336,00 € /mq.
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)
Abitazione unifamiliare ubicata in zona agricola, su unico livello, composta da ingresso, soggiorno con



angolo cottura, ripostiglio, camera da letto e servizio igienico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 61, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 27.216,00

Il valore di stima del bene viene quantificato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e dei fattori estrinseci che intervengono nella stima, degli elementi ai quali è possibile fare riferimento con particolare riguardo alla ricerca di beni compravenduti ed assimilabili a quelli in oggetto.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona con caratteristiche immobiliare omogenee "Zona OMI suburbana -agricola" del Comune di Vercelli (VC), per abitazioni di tipo economico, indica valori unitari di mercato al metroquadrato di superficie lorda che vanno da un minimo di 420,00 €/mq ad un massimo di 610,00 €/mq. In considerazione della posizione particolarmente decentrata e dello stato di conservazione dell'immobile, si ritiene idoneo, per la stima dell'immobile in oggetto, il valore più basso suggerito dalla precitata banca dati decurtato forfettariamente del 20%.

Il valore che si ritiene più idoneo è pertanto di 336,00 €/mq.

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)

Tettoia per parcheggio auto con struttura in legno e copertura in lastre di fibrocemento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 61, Sub. 3, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 4.368,00

Il valore di stima del bene viene quantificato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e dei fattori estrinseci che intervengono nella stima, degli elementi ai quali è possibile fare riferimento con particolare riguardo alla ricerca di beni compravenduti ed assimilabili a quelli in oggetto.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona con caratteristiche immobiliare omogenee "Zona OMI suburbana -agricola" del Comune di Vercelli (VC), per abitazioni di tipo economico, indica valori unitari di mercato al metroquadrato di superficie lorda che vanno da un minimo di 420,00 €/mq ad un massimo di 610,00 €/mq. In considerazione della posizione particolarmente decentrata e dello stato di conservazione dell'immobile, si ritiene idoneo, per la stima dell'immobile in oggetto, il valore più basso suggerito dalla precitata banca dati decurtato forfettariamente del 20%.

Il valore che si ritiene più idoneo è pertanto di 336,00 €/mq.

- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)

Area cortilizia comune di forma triangolare e di superficie complessiva pari a 2370 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 61 al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 61, Sub. 4, Categoria E

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

Trattandosi di bene comune non censibile non è possibile indicare un valore commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	151,00 mq	336,00 €/mq	€ 50.736,00	100,00%	€ 50.736,00
Bene N° 2 - Villetta Vercelli (VC) - Sponda	81,00 mq	336,00 €/mq	€ 27.216,00	100,00%	€ 27.216,00



dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)					
Bene N° 3 - Tettoia Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	13,00 mq	336,00 €/mq	€ 4.368,00	100,00%	€ 4.368,00
Bene N° 4 - Ente comune Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)	2370,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 82.320,00

Valore di stima: € 82.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Lavori di rimozione delle vetrature che chiudono il portico	3.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 74.320,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 26/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lorenzetti Michele



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)
Abitazione unifamiliare in area agricola, su un unico livello, composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno, portico perimetrale e terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 61, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato si trova nell'ambito normativo per la destinazione agricola-ambientale "Il territorio agricolo" ed è identificato come "Attività impropria nei luoghi dell'agricoltura: case sparse" Art.28.1 Attività improprie nei luoghi dell'agricoltura L'ambito normativo comprende fabbricati ed attività, la cui tipologia edilizia e destinazione risultano improprie rispetto al contesto agronomico "case sparse" luoghi del territorio agricolo in cui sono presenti manufatti edilizi a destinazione residenziale. Per tali immobili sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum pari al 20 % della s.l.p., con un massimo di 20 mq. Per le attività improprie ne "I luoghi dell'agricoltura" In caso di interventi edilizi: Indice di densità arborea 20 Indice di densità arbustiva 40
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)
Abitazione unifamiliare ubicata in zona agricola, su unico livello, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, camera da letto e servizio igienico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 61, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato si trova nell'ambito normativo per la destinazione agricola-ambientale "Il territorio agricolo" ed è identificato come "Attività impropria nei luoghi dell'agricoltura: case sparse" Art.28.1 Attività improprie nei luoghi dell'agricoltura L'ambito normativo comprende fabbricati ed attività, la cui tipologia edilizia e destinazione risultano improprie rispetto al contesto agronomico "case sparse" luoghi del territorio agricolo in cui sono presenti manufatti edilizi a destinazione residenziale. Per tali immobili sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum pari al 20 % della s.l.p., con un massimo di 20 mq. Per le attività improprie ne "I luoghi dell'agricoltura" In caso di interventi edilizi: Indice di densità arborea 20 Indice di densità arbustiva 40
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)
Tettoia per parcheggio auto con struttura in legno e copertura in lastre di fibrocemento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 61, Sub. 3, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato si trova nell'ambito normativo per la destinazione agricola-ambientale "Il territorio agricolo" ed è identificato come "Attività impropria nei luoghi dell'agricoltura: case sparse" Art.28.1 Attività improprie nei luoghi dell'agricoltura L'ambito normativo comprende fabbricati ed attività, la cui tipologia edilizia e destinazione risultano improprie rispetto al contesto agronomico "case sparse" luoghi del territorio agricolo in cui sono presenti manufatti edilizi a destinazione residenziale. Per tali immobili sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum pari al 20 % della s.l.p., con un massimo di 20 mq. Per le attività improprie ne "I luoghi dell'agricoltura" In caso di interventi edilizi: Indice di densità arborea 20 Indice di densità arbustiva 40
- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)
Area cortilizia comune di forma triangolare e di superficie complessiva pari a 2370 mq



Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 61 al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 61, Sub. 4, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato si trova nell'ambito normativo per la destinazione agricola-ambientale "Il territorio agricolo" ed è identificato come "Attività impropria nei luoghi dell'agricoltura: case sparse" Art.28.1 Attività improprie nei luoghi dell'agricoltura L'ambito normativo comprende fabbricati ed attività, la cui tipologia edilizia e destinazione risultano improprie rispetto al contesto agronomico "case sparse" luoghi del territorio agricolo in cui sono presenti manufatti edilizi a destinazione residenziale. Per tali immobili sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum pari al 20 % della s.l.p., con un massimo di 20 mq. Per le attività improprie ne "I luoghi dell'agricoltura" In caso di interventi edilizi: Indice di densità arborea 20 Indice di densità arbustiva 40

Prezzo base d'asta: € 74.320,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.320,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 61, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	151,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è attualmente vuoto e usato come magazzino. È in discreto stato, con impianto elettrico funzionante e senza evidenti infiltrazioni d'acqua dalla copertura. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti di riscaldamento e idrico-sanitario.		
Descrizione:	Abitazione unifamiliare in area agricola, su un unico livello, composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno, portico perimetrale e terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 61, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è attualmente occupato e presenta uno stato di manutenzione ordinario; gli impianti elettrici e idrotermici sono funzionanti. Non sono state rilevate infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.		
Descrizione:	Abitazione unifamiliare ubicata in zona agricola, su unico livello, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, camera da letto e servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 3 - Tettoia	
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 61, Sub. 3, Categoria C7	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è utilizzato sia come parcheggio auto che come deposito e risulta versare in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Tettoia per parcheggio auto con struttura in legno e copertura in lastre di fibrocemento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato da parte dal debitore.		

Bene N° 4 - Ente comune			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Sponda dx fiume Sesia n.65 (via Sesia s.n.)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 61 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 61, Sub. 4, Categoria E	Superficie	2370,00 mq
Stato conservativo:	L'area necessita di un intervento di manutenzione generale del verde e dei giardini.		
Descrizione:	Area cortilizia comune di forma triangolare e di superficie complessiva pari a 2370 mq		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

