
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2025 del R.G.E.

promossa da

KRUK Investimenti S.r.l.

Codice fiscale: 11759870964

Partita IVA: 11759870964

Piazza della Trivulziana n.4/A

Milano (MI)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2	6
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2	7
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2	8
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9	9
Confini	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	10
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	10
Consistenza	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	11
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	14
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	17
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	17

Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	18
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	19
Patti	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	19
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	20
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	20
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	21
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	22
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	22
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	23
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	24
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	24
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	29

Formalità pregiudizievoli	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	31
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	32
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	34
Normativa urbanistica	36
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	36
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	36
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	36
Regolarità edilizia	37
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	37
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	38
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	41
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	41
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	42
Stima / Formazione lotti.....	42
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto Unico	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2025 del R.G.E.	47
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 149.334,50	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	49
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2.....	50
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9.....	51

INCARICO

All'udienza del 31/07/2025, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2025 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 Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

L'unità immobiliare residenziale oggetto della presente perizia è inserita all'interno di un fabbricato di origine nobiliare risalente al XVIII secolo, già dimora dei Conti Berzetti nel 1740 e successivamente trasformato, a partire dal 1818, in caserma dei Regi Carabinieri a cavallo.

Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad "L" ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2, nel centro storico del Comune di Buronzo.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Piazza Caduti nn.1-2 ed è così composta:

Piano terreno: androne carraio, camera, cucina, ripostiglio sottoscala, ingresso e vano scala di collegamento al piano primo.

Piano primo: n. 3 camere, di cui una dotata di balcone prospiciente Piazza Caduti, disimpegno con vano scala, servizio igienico (w.c.) e locale ripostiglio.

Il fabbricato sopra descritto è ubicato nel Comune di Buronzo, piccolo centro della pianura vercellese situato nella provincia di Vercelli, nella regione Piemonte, a circa 60 km a nord-est di Torino e a circa 20 km dal capoluogo provinciale.

Il territorio comunale si estende su una superficie di circa 25 km² ed è caratterizzato da un contesto prevalentemente pianeggiante, tipico dell'area risicola vercellese, con una forte presenza di terreni agricoli destinati principalmente alla coltivazione del riso.

Il Comune presenta una popolazione residente di circa 850-900 abitanti, con densità abitativa contenuta e tessuto urbano di modeste dimensioni, costituito prevalentemente da edifici residenziali di tipo unifamiliare o plurifamiliare di piccola scala, spesso di origine storica o rurale.

Il nucleo storico del paese si sviluppa attorno alla piazza principale e al complesso del Castello di Buronzo,

importante struttura fortificata di origine medievale che rappresenta uno degli elementi storici e architettonici più rilevanti del territorio comunale.

Dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi, Buronzo dispone delle principali dotazioni di base tipiche dei piccoli centri della provincia vercellese, mentre i servizi di livello superiore e le principali attività commerciali risultano facilmente reperibili nei centri limitrofi di maggiore dimensione, quali Santhià, Gattinara e la stessa Vercelli.

Nel complesso, il contesto territoriale risulta caratterizzato da una vocazione prevalentemente agricola e da un tessuto urbano di tipo storico-residenziale, con limitata espansione edilizia recente.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad "L" ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2 e via Borri n.9, nel centro storico del Comune di Buronzo.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Piazza Caduti n.2 ed è così composta:

Piano terreno: sedimi esclusivi, precedentemente occupati da bassi fabbricati accessori, locale ingresso con accesso dal cortile comune censito al sub. 7 (B.C.N.C.) e vano scala di collegamento al piano primo.

Piano primo: quattro camere, disimpegno, soggiorno con balcone prospiciente Piazza Caduti, sala, cucina, disimpegno e vano scala di collegamento al piano terreno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad "L" ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2, e via Borri n.9 nel centro storico del Comune di Buronzo.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Via Borri n.9 ed è così composta:

Piano terreno: sala, cucina, ripostiglio, dispensa, antibagno e w.c., camera, disimpegno, bagno, ulteriore locale adibito a camera e vano scala di collegamento al piano ammezzato.

Piano ammezzato: antibagno, bagno e vano scala di collegamento al piano primo.

Piano primo: locale lavanderia.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., risulta integrata mediante acquisizione della visura catastale storica, della planimetria catastale dell'unità immobiliare e dell'estratto di mappa del Catasto Terreni.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., risulta integrata mediante acquisizione della visura catastale storica, della planimetria catastale dell'unità immobiliare e dell'estratto di mappa del Catasto Terreni.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., risulta integrata mediante acquisizione della visura catastale storica, della planimetria catastale dell'unità immobiliare e dell'estratto di mappa del Catasto Terreni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
Codice [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto alla proprietaria mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio MARIATTI, stipulato in data 23.07.2009, rep. n. 53596, racc. n. 22795, registrato a Chieri il 30.07.2009 al n. 1968, serie 1T, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03.08.2009 ai nn. Registro Particolare 4738 e Registro Generale 6642.

Al sig. Pierduilio Mario MARAVIGNA, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, la quota di 1/4 è pervenuta per successione legittima in morte di FORNO Irma, deceduta il 29.01.1992. L'accettazione tacita di eredità risulta da atto pubblico a rogito del Notaio Giorgio MARIATTI del 23.07.2009, rep. n. 53596/22795, trascritto presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Vercelli in data 03.08.2009 ai nn. Registro Generale 6639 e Registro Particolare 4735.

Al sig. Pierduilio Mario MARAVIGNA, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, la quota di 1/4 è pervenuta per successione legittima in morte di Manlio MARAVIGNA, deceduto il 09.02.1997. L'accettazione tacita di eredità risulta da atto pubblico a rogito del Notaio Giorgio MARIATTI del 23.07.2009, rep. n. 53596/22795, trascritto presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Vercelli in data 03.08.2009 ai nn. Registro Generale 6639 e Registro Particolare 4735.

Al sig. Mauri Enrico MARTINI, nato a Torino (TO) il 13.07.1971, la quota di 1/2 è pervenuta per successione legittima in morte di FORNO Elsa, deceduta il 09.03.2007. L'accettazione tacita di eredità risulta da atto pubblico a rogito del Notaio Giorgio MARIATTI del 23.07.2009, rep. n. 53596/22795, trascritto presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Vercelli in data 03.08.2009 ai nn. Registro Generale 6639 e Registro Particolare 4735.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] quota 1/4

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto alla proprietaria mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio MARIATTI, stipulato in data 23.07.2009, rep. n. 53596, racc. n. 22795, registrato a Chieri il 30.07.2009 al n. 1968, serie 1T, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03.08.2009 ai nn. Registro Particolare 4738 e Registro Generale 6642.

Al sig. Pierduilio Mario MARAVIGNA, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, la quota di 1/4 è pervenuta per successione legittima in morte di FORNO Irma, deceduta il 29.01.1992. L'accettazione tacita di eredità risulta da atto pubblico a rogito del Notaio Giorgio MARIATTI del 23.07.2009, rep. n. 53596/22795, trascritto presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Vercelli in data 03.08.2009 ai nn. Registro Generale 6639 e Registro Particolare 4735.

Al sig. Pierduilio Mario MARAVIGNA, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, la quota di 1/4 è pervenuta per successione legittima in morte di Manlio MARAVIGNA, deceduto il 09.02.1997. L'accettazione tacita di eredità risulta da atto pubblico a rogito del Notaio Giorgio MARIATTI del 23.07.2009, rep. n. 53596/22795, trascritto presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Vercelli in data 03.08.2009 ai nn. Registro Generale 6639 e Registro Particolare 4735.

Al sig. Mauri Enrico MARTINI, nato a Torino (TO) il 13.07.1971, la quota di 1/2 è pervenuta per successione legittima in morte di FORNO Elsa, deceduta il 09.03.2007. L'accettazione tacita di eredità risulta da atto pubblico a rogito del Notaio Giorgio MARIATTI del 23.07.2009, rep. n. 53596/22795, trascritto presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Vercelli in data 03.08.2009 ai nn. Registro Generale 6639 e Registro Particolare 4735.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

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



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

- [REDACTED] S.R.L. (1/1)

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto alla proprietaria mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio MARIATTI, stipulato in data 23.07.2009, rep. n. 53596, racc. n. 22795, registrato a Chieri il 30.07.2009 al n. 1968, serie 1T, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03.08.2009 ai nn. Registro Particolare 4738 e Registro Generale 6642.

Al sig. Pierduilio Mario MARAVIGNA, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, la quota di 1/4 è pervenuta per successione legittima in morte di FORNO Irma, deceduta il 29.01.1992. L'accettazione tacita di eredità risulta da atto pubblico a rogito del Notaio Giorgio MARIATTI del 23.07.2009, rep. n. 53596/22795, trascritto presso

l'Ufficio Provinciale – Territorio di Vercelli in data 03.08.2009 ai nn. Registro Generale 6639 e Registro Particolare 4735 .

Al sig. Pierduilio Mario MARAVIGNA, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, la quota di 1/4 è pervenuta per successione legittima in morte di Manlio MARAVIGNA, deceduto il 09.02.1997. L'accettazione tacita di eredità risulta da atto pubblico a rogito del Notaio Giorgio MARIATTI del 23.07.2009, rep. n. 53596/22795, trascritto presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Vercelli in data 03.08.2009 ai nn. Registro Generale 6639 e Registro Particolare 4735 .

Al sig. Mauri Enrico MARTINI, nato a Torino (TO) il 13.07.1971, la quota di 1/2 è pervenuta per successione legittima in morte di FORNO Elsa, deceduta il 09.03.2007. L'accettazione tacita di eredità risulta da atto pubblico a rogito del Notaio Giorgio MARIATTI del 23.07.2009, rep. n. 53596/22795, trascritto presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Vercelli in data 03.08.2009 ai nn. Registro Generale 6639 e Registro Particolare 4735 .

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Buronzo (VC), in Piazza Caduti nn. 1/2.

La stessa confina, salvo altri e più precisi confini, a Nord con la particella 127 sub. 9, a Est con la particella 127 sub. 7 (bene comune non censibile – B.C.N.C.) e con la particella 128, a Sud con la particella 328 e a Ovest con Piazza Caduti.

Il fabbricato nel suo complesso confina, salvo altri e più precisi confini, a Nord con Via Borri, a Est con la particella 129, a Sud con le particelle 128 e 328 e a Ovest con Piazza Caduti.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Buronzo (VC), in Piazza Caduti n.2.

La stessa confina, salvo altri e più precisi confini, a Nord con la particella 127 sub.10, a Est con particella 127 sub.7 (bene comune non censibile – B.C.N.C.), a sud con particella 127 sub.9.

Il fabbricato nel suo complesso confina, salvo altri e più precisi confini, a Nord con Via Borri, a Est con la particella 129, a Sud con le particelle 128 e 328 e a Ovest con Piazza Caduti.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Buronzo (VC), in Via Borri n.9.

La stessa confina, salvo altri e più precisi confini, a Nord con via Borri, a Est con particella 129 e particella 127 sub. 7 (bene comune non censibile – B.C.N.C.), a sud con particella 127 sub. 7 (bene comune non censibile – B.C.N.C.) e particella 127 sub.9 e a Ovest con Piazza Caduti.

Il fabbricato nel suo complesso confina, salvo altri e più precisi confini, a Nord con Via Borri, a Est con la particella 129, a Sud con le particelle 128 e 328 e a Ovest con Piazza Caduti.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,10 mq	60,30 mq	1	60,30 mq	3,57 m	T
Abitazione	64,17 mq	88,87 mq	1	88,87 mq	3,05 m	1
Androne carraio	21,50 mq	28,57 mq	0,20	5,71 mq	3,05 m	T
Balcone	2,15 mq	2,15 mq	0,25	0,54 mq	0,00 m	1
area di pertinenza	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				158,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze dell'immobile sono state desunte sulla base dei progetti comunali e da un rilievo metrico dettagliato effettuato direttamente dal C.T.U. durante il sopralluogo.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed è così composta:

Piano terreno: androne carraio, camera, cucina, ripostiglio sottoscala, ingresso e vano scala di collegamento al piano primo.

Piano primo: n. 3 camere, di cui una dotata di balcone prospiciente Piazza Caduti, disimpegno con vano scala, servizio igienico (w.c.) e locale ripostiglio.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	16,06 mq	28,36 mq	1	28,36 mq	3,19 m	T
Abitazione	146,92 mq	197,01 mq	1	197,01 mq	3,57 m	1
Balcone	1,36 mq	1,36 mq	0,25	0,54 mq	0,00 m	1
aree pertinenziali	30,00 mq	30,00 mq	0,18	5,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				231,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	231,31 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze dell'immobile sono state desunte sulla base dei progetti comunali e da un rilievo metrico dettagliato effettuato direttamente dal C.T.U. durante il sopralluogo.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed è così composta:

Piano terreno: sedimi esclusivi, precedentemente occupati da bassi fabbricati accessori, locale ingresso con accesso dal cortile comune censito al sub. 7 (B.C.N.C.) e vano scala di collegamento al piano primo.

Piano primo: quattro camere, disimpegno, soggiorno con balcone prospiciente Piazza Caduti, sala, cucina, disimpegno e vano scala di collegamento al piano terreno.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,24 mq	193,26 mq	1	193,26 mq	3,12 m	T
Cantina e centrale termica	25,67 mq	42,13 mq	1	42,13 mq	1,94 m	S1
bagno mezzanino	3,69 mq	9,11 mq	1	9,11 mq	2,35 m	ammezzato tra T e 1
Lavanderia	7,38 mq	19,84 mq	0,33	6,55 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				251,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				251,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze dell'immobile sono state desunte sulla base dei progetti comunali e da un rilievo metrico dettagliato effettuato direttamente dal C.T.U. durante il sopralluogo.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed è così composto:

Piano terreno: sala, cucina, ripostiglio, dispensa, antibagno e w.c., camera, disimpegno, bagno, ulteriore locale adibito a camera e vano scala di collegamento al piano ammezzato.

Piano ammezzato: antibagno, bagno e vano scala di collegamento al piano primo.

Piano primo: locale lavanderia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	FORNO Elsa, proprietaria per 1/2; FORNO Irma, proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 0,18 Piano T Graffato particella 341 sub.1
Dal 01/01/1992 al 29/01/1992	FORNO Elsa, proprietaria per 1/2; FORNO Irma, proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 63,27 Piano T Graffato particella 341 sub.1
Dal 29/01/1992 al 09/02/1997	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 2/4; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/4; MARAVIGNA Manlio, nato a Palermo (PA) il 25.04.1909, proprietario per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 63,27 Piano T Graffato particella 341 sub.1
Dal 09/02/1997 al 09/02/2007	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 63,27 Piano T Graffato particella 341 sub.1
Dal 09/02/2007 al 23/07/2009	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 63,27 Piano T Graffato particella 127 sub.5
Dal 23/07/2009 al 11/03/2026		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 63,27 Piano T Graffato particella 127 sub.5

Il C.T.U. attesta che la società indicata nella visura catastale, estratta dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vercelli, corrisponde all'effettivo intestatario dell'immobile oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	FORNO Elsa, proprietaria per 1/2; FORNO Irma, proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 35,00 Piano S1-1
Dal 01/01/1992 al 29/01/1992	FORNO Elsa, proprietaria per 1/2; FORNO Irma, proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 117,75 Piano S1-1
Dal 29/01/1992 al 09/02/1997	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 2/4; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/4; MARAVIGNA Manlio, nato a Palermo (PA) il 25.04.1909, proprietario per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 117,75 Piano S1-1
Dal 09/02/1997 al 09/02/2007	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 117,75 Piano S1-1
Dal 09/02/2007 al 23/07/2009	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 294,38 Piano T-1 Graffato particella 127 sub.6
Dal 09/02/2007 al 23/07/2009	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 117,75 Piano S1-1
Dal 23/07/2009 al 04/05/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 294,38 Piano T-1 Graffato Graffato particella 127 sub.6
Dal 23/07/2009 al 04/05/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale Totale 95 mq; Totale: escluse aree scoperte 95 mq Rendita € 117,75 Piano S1-1
Dal 04/05/2017 al 11/03/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 9 Categoria A3 Cl.U, Cons. 8 Superficie catastale Totale 242 mq; Totale:

		escluse aree scoperte 242 mq Rendita € 367,72 Piano T-1
--	--	---

Il C.T.U. attesta che la società indicata nella visura catastale, estratta dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vercelli, corrisponde all'effettivo intestatario dell'immobile oggetto della presente perizia.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	FORNO Elsa, proprietaria per 1/2; FORNO Irma, proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 35,00 Piano S1-1
Dal 01/01/1992 al 29/01/1992	FORNO Elsa, proprietaria per 1/2; FORNO Irma, proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 117,75 Piano S1-1
Dal 29/01/1992 al 09/02/1997	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 2/4; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/4; MARAVIGNA Manlio, nato a Palermo (PA) il 25.04.1909, proprietario per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 117,75 Piano S1-1
Dal 09/02/1997 al 09/02/2007	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 117,75 Piano S1-1
Dal 09/02/2007 al 23/07/2009	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 294,38 Piano T-1 Graffato particella 127 sub.6
Dal 09/02/2007 al 23/07/2009	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 117,75 Piano S1-1
Dal 23/07/2009 al 04/05/2017		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 294,38 Piano T-1 Graffato Graffato particella 127 sub.6

Dal 23/07/2009 al 04/05/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale Totale 95 mq; Totale: escluse aree scoperte 95 mq Rendita € 117,75 Piano S1-1
Dal 04/05/2017 al 11/03/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 127, Sub. 10 Categoria C1 Cl.2, Cons. 115 Superficie catastale Totale 180 mq Rendita € 1.433,24 Piano S1-T-1

Il C.T.U. attesta che la società indicata nella visura catastale, estratta dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vercelli, corrisponde all'effettivo intestatario dell'immobile oggetto della presente perizia.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	127	1		A4	1	2,5		63,27 €	T	particella 127 sub.5

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
14	127				ENTE URBANO		00.06.20			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dell'analisi della documentazione disponibile e del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate lievi difformità distributive interne, nonché una diversa dimensione del basso fabbricato ad uso accessorio posto nel cortile, tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	127	9		A3	U	8	Totale 242 mq; Totale: escluse aree scoperte 242 mq	367,72 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	127				ENTE URBANO		00.06.20			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dell'analisi della documentazione disponibile e del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate lievi difformità distributive interne, nonché la demolizione dei bassi fabbricato ad uso accessorio posti nel cortile, tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	127	10		C1	2	115	Totale 180 mq	1433,24 €	S1-T-1	

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	
14	127				ENTE URBANO		00.06.20				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dell'analisi della documentazione disponibile e del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate lievi difformità interne relative ai tamponamenti degli armadi a muro, alla sagoma dell'ex pozzo esterno e all'apertura della porta di comunicazione con il sub. 9 (BENE 2), tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Si veda la sezione dedicata "REGOLARITÀ EDILIZIA".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, nonché alla luce della certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Vincenzo Calderini depositato in data 30.04.2026, si evince che la documentazione presente agli atti, ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., risulta regolare e completa.

Tuttavia, al fine di integrare e aggiornare la documentazione catastale depositata, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Fabbricati, l'estratto di mappa aggiornato, la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile oggetto di perizia.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, nonché alla luce della certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Vincenzo Calderini depositato in data 30.04.2026, si evince che la documentazione presente agli atti, ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., risulta regolare e completa.

Tuttavia, al fine di integrare e aggiornare la documentazione catastale depositata, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Fabbricati, l'estratto di mappa aggiornato, la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile oggetto di perizia.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, nonché alla luce della certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Vincenzo Calderini depositato in data 30.04.2026, si evince che la documentazione presente agli atti, ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., risulta regolare e completa.

Tuttavia, al fine di integrare e aggiornare la documentazione catastale depositata, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Fabbricati, l'estratto di mappa aggiornato, la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile oggetto di perizia.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati.

Con comunicazione (allegata in copia), il Direttore dell'Ufficio Territoriale, Dott.ssa Cristina Varesano, ha attestato che, dai dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati relativi all'immobile.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati.

Con comunicazione (allegata in copia), il Direttore dell'Ufficio Territoriale, Dott.ssa Cristina Varesano, ha attestato che, dai dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati relativi all'immobile.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati.

Con comunicazione (allegata in copia), il Direttore dell'Ufficio Territoriale, Dott.ssa Cristina Varesano, ha attestato che, dai dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati relativi all'immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

I locali in oggetto, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, risultano attualmente adibiti a deposito e si presentano in pessimo stato di conservazione complessivo.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

I locali in oggetto, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, risultano attualmente adibiti a deposito e si presentano in pessimo stato di conservazione complessivo.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

I locali in oggetto, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, si presentano completamente ristrutturati, ad eccezione di un locale camera adibito a magazzino posto al piano terreno; al momento del sopralluogo risultavano utilizzati per attività di ristorazione in occasione di eventi con la denominazione 

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

L'immobile oggetto di pignoramento non è inserito in contesto condominiale, in quanto sia il sedime sia l'area complessivamente occupata dai fabbricati risultano interamente di proprietà esclusiva della società esecutata.

Come si evince dall'elaborato planimetrico, nel fabbricato sono presenti n. 2 beni comuni non censibili (B.C.N.C.), così identificati:

Foglio 14, particella 127 sub. 7: cortile comune ;

Foglio 14, particella 127 sub. 8: vano scala al piano primo, comune ai subb. 9 e 10.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

L'immobile oggetto di pignoramento non è inserito in contesto condominiale, in quanto sia il sedime sia l'area complessivamente occupata dai fabbricati risultano interamente di proprietà esclusiva della società esecutata.

Come si evince dall'elaborato planimetrico, nel fabbricato sono presenti n. 2 beni comuni non censibili (B.C.N.C.), così identificati:

Foglio 14, particella 127 sub. 7: cortile comune ;

Foglio 14, particella 127 sub. 8: vano scala al piano primo, comune ai subb. 9 e 10.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

L'immobile oggetto di pignoramento non è inserito in contesto condominiale, in quanto sia il sedime sia l'area complessivamente occupata dai fabbricati risultano interamente di proprietà esclusiva della società esecutata.

Come si evince dall'elaborato planimetrico, nel fabbricato sono presenti n. 2 beni comuni non censibili (B.C.N.C.), così identificati:

Foglio 14, particella 127 sub. 7: cortile comune ;

Foglio 14, particella 127 sub. 8: vano scala al piano primo, comune ai subb. 9 e 10.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

La vendita degli immobili come indicato nell'atto notarile è fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti a quanto venduto, che viene trasferito in capo alla parte compratrice nello stato di diritto e di fatto in cui si trova e come finora goduto e posseduto dalla parte venditrice.

Durante il sopralluogo si è rilevato che l'attuale cortile, censito al Foglio 14, particella 127 sub. 7 e oggetto di esecuzione, risulta intercluso e, per consentire l'accesso e il transito di mezzi, è necessario transitare su altra particella, identificata al Foglio 14, particella 128. Analogamente, anche la particella 128 per accedere a piedi o con mezzi deve transitare nell'androne carraio oggetto di esecuzione.

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli archivi catastali non risultano trascritte servitù a favore della particella in esame. Si segnala tuttavia che, come riportato nell'atto di compravendita, è presente la consueta clausola di rito relativa a servitù attive e passive, senza ulteriori specificazioni. Pertanto, l'effettiva possibilità di transitare sulle particelle limitrofe dovrà essere confermata mediante ulteriori accertamenti documentali o notarili.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

La vendita degli immobili come indicato nell'atto notarile è fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti a quanto venduto, che viene trasferito in capo alla parte compratrice nello stato di diritto e di fatto in cui si trova e come finora goduto e posseduto dalla parte venditrice.

Durante il sopralluogo si è rilevato che l'attuale cortile, censito al Foglio 14, particella 127 sub. 7 e oggetto di esecuzione, risulta intercluso e, per consentire l'accesso e il transito di mezzi, è necessario transitare su altra particella, identificata al Foglio 14, particella 128.

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli archivi catastali non risultano trascritte servitù a favore della particella in esame. Si segnala tuttavia che, come riportato nell'atto di compravendita, è presente la consueta clausola di rito relativa a servitù attive e passive, senza ulteriori specificazioni. Pertanto, l'effettiva possibilità di transitare sulle particelle limitrofe dovrà essere confermata mediante ulteriori accertamenti documentali o notarili.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

La vendita degli immobili come indicato nell'atto notarile è fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti a quanto venduto, che viene trasferito in capo alla parte compratrice nello stato di diritto e di fatto in cui si trova e come finora goduto e posseduto dalla parte venditrice.

Durante il sopralluogo si è rilevato che l'attuale cortile, censito al Foglio 14, particella 127 sub. 7 e oggetto di esecuzione, risulta intercluso e, per consentire l'accesso e il transito di mezzi, è necessario transitare su altra particella, identificata al Foglio 14, particella 128.

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli archivi catastali non risultano trascritte servitù a favore della particella in esame. Si segnala tuttavia che, come riportato nell'atto di compravendita, è presente la consueta clausola di rito relativa a servitù attive e passive, senza ulteriori specificazioni. Pertanto, l'effettiva possibilità di transitare sulle particelle limitrofe dovrà essere confermata mediante ulteriori accertamenti documentali o notarili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

Il tetto è a falde su struttura lignea, con manto di copertura in coppi tradizionali.

Il fabbricato, risalente al XVIII secolo, non è stato oggetto di ristrutturazioni successive all'acquisto; esternamente si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture in parte ad intonaco civile non tinteggiato e in parte in muratura a vista.

L'accesso all'abitazione avviene sia dall'androne carraio di proprietà posto al civico n. 2, sia dall'ingresso posto al civico n. 1 prospiciente Piazza Caduti.

Internamente, l'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

I pavimenti del piano terreno e del piano primo sono in piastrelle di graniglia.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, in pessime condizioni di conservazione, privi di dotazioni accessorie quali zanzariere ma dotati di persiane, anch'esse in pessime condizioni.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno; il portoncino d'ingresso, anch'esso in legno, non è dotato di serratura di sicurezza.

Gli impianti non risultano funzionanti e i locali necessitano di interventi di ristrutturazione al fine di garantirne l'abitabilità.

L'impianto di riscaldamento è assente, così come l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile risulta allacciato sia all'acquedotto comunale sia alla rete fognaria.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

Il tetto è a falde su struttura lignea, con manto di copertura in coppi tradizionali.

Il fabbricato, risalente al XVIII secolo, non è stato oggetto di ristrutturazioni successive all'acquisto; esternamente si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture in parte ad intonaco civile non tinteggiato e in parte in muratura a vista.

L'accesso all'abitazione avviene dal cortile comune censito al sub. 7 (B.C.N.C.).

Internamente, l'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

I pavimenti del piano terreno e del piano primo sono in piastrelle di graniglia.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, in pessime condizioni di conservazione, privi di dotazioni accessorie quali zanzariere ma dotati di persiane, anch'esse in pessime condizioni.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno; il portoncino d'ingresso, anch'esso in legno, non è dotato di serratura di sicurezza.

Gli impianti non risultano funzionanti e i locali necessitano di interventi di ristrutturazione al fine di garantirne l'abitabilità.

L'impianto di riscaldamento è assente, così come l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile risulta allacciato sia all'acquedotto comunale sia alla rete fognaria.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

Il tetto è a falde su struttura lignea, con manto di copertura in coppi tradizionali.

Il fabbricato, risalente al XVIII secolo, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione parziale successivi all'acquisto (riferiti al solo BENE 3 della presente perizia); esternamente si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture in parte ad intonaco civile non tinteggiato e in parte in muratura a vista.

L'accesso ai locali avviene dalla via Borri n. 9.

Internamente, l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

I pavimenti dei locali al piano terreno e al piano mezzanino sono prevalentemente in piastrelle di ceramica, ad eccezione della sala principale al piano terreno, del vano camera adibito a magazzino, nonché del disimpegno e della lavanderia al piano primo, che presentano pavimentazione in cotto antico.

I soffitti dei locali sono in parte costituiti da volte a padiglione e in parte da volte a botte. Di particolare pregio è la volta della sala principale, ornata con decori di gusto neoclassico: allegorie delle arti e delle scienze — tra le quali è inclusa anche la Guerra — si alternano a elaborati fregi a finto stucco.

Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri, laccati di colore grigio, e si presentano in buone condizioni di

manutenzione e conservazione; sono privi di dotazioni accessorie, ad eccezione delle finestre della sala principale, dotate di scuri interni a battente.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno; il portoncino d'ingresso, anch'esso in legno, non è dotato di serratura di sicurezza.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, fognario e la tubazione del gas metano sono stati completamente rifatti in occasione della ristrutturazione dei locali avvenuta nel 2010 e risultano certificati con dichiarazione di conformità (DI.CO.).

L'impianto di riscaldamento è garantito da una caldaia a gas posta al piano seminterrato, con terminali del tipo ventilconvettori nei principali locali, predisposti anche per un eventuale raffrescamento estivo, e radiatori in ghisa nei bagni. La produzione di acqua calda sanitaria è anch'essa garantita dalla medesima caldaia.

L'immobile risulta allacciato sia all'acquedotto comunale sia alla rete fognaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

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

Il C.T.U. precisa che, alla data del sopralluogo (26/09/2025), i locali risultavano utilizzati



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

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

Il C.T.U. precisa che, alla data del sopralluogo (26/09/2025), i locali risultavano utilizzati



BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

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

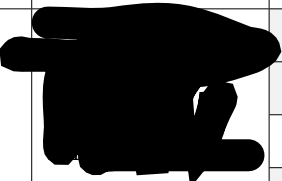
Il C.T.U. precisa che, alla data del sopralluogo (26/09/2025), i locali risultavano utilizzati



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1932 al 29/01/1992	FORNO Elsa, nata a Torino il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; FORNO Irma, nata a Torino il 22.07.1910, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: FRNRM110L62L219Q	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro	29/04/1932	2140	1478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/1992 al 09/02/1997	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/4; MARAVIGNA Manlio, nato a Palermo (PA) il 25.04.1909, proprietario per 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: MRVPDL38B14F205W	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/1997 al 09/03/2007	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: MRVPDL38B14F205W	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/02/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/1997 al 09/03/2007	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: MRVPDL38B14F205W	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/02/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma	26/06/1997	17155	7
Dal 09/03/2007 al 23/07/2009	MARTINI Mauri Enrico, nato a Torino (TO) il 13.07.1971, proprietario per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: MRVPDL38B14F205W	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino	15/04/2008	3410	2407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino	10/03/2008	372	2008
		Compravendita			
Dal 23/07/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Mariatti	23/07/2009	53596	22795
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	03/08/2009	6642	4738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

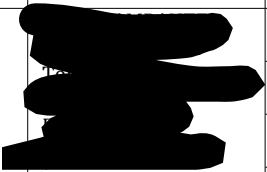
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1932 al 29/01/1992	FORNO Elsa, nata a Torino il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; FORNO Irma, nata a Torino il 22.07.1910, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: FRNRM110L62L219Q	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro	29/04/1932	2140	1478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/1992 al 09/02/1997	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/4; MARAVIGNA Manlio, nato a Palermo (PA) il 25.04.1909, proprietario per 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: MRVPDL38B14F205W	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma	23/06/1992	14	14226
Dal 09/02/1997 al 09/03/2007	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: MRVPDL38B14F205W	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/02/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di	26/06/1997	17155	7

		Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma			
Dal 09/03/2007 al 23/07/2009	MARTINI Mauri Enrico, nato a Torino (TO) il 13.07.1971, proprietario per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: MRVPDL38B14F205W	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino	15/04/2008	3410	2407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino	10/03/2008	372	2008
Dal 23/07/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Mariatti	23/07/2009	53596	22795
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	03/08/2009	6642	4738
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1932 al 29/01/1992	FORNO Elsa, nata a Torino il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; FORNO Irma, nata a Torino il 22.07.1910, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: FRNRM110L62L219Q	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro	29/04/1932	2140	1478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/1992 al 09/02/1997	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/4; MARAVIGNA Manlio, nato a Palermo (PA) il 25.04.1909, proprietario per 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: MRVPDL38B14F205W	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma	23/06/1992	14	14226
Dal 09/02/1997 al 09/03/2007	FORNO Elsa, nata a Torino (TO) il 11.04.1912, proprietaria per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: MRVPDL38B14F205W	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/02/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità	26/06/1997	17155	7

		Immobiliare di Roma			
Dal 09/03/2007 al 23/07/2009	MARTINI Mauri Enrico, nato a Torino (TO) il 13.07.1971, proprietario per 1/2; MARAVIGNA Pierduilio Mario, nato a Milano (MI) il 14.02.1938, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: MRVPDL38B14F205W	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino	15/04/2008	3410	2407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino	10/03/2008	372	2008
Dal 23/07/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Mariatti	23/07/2009	53596	22795
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	03/08/2009	6642	4738
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Vercelli aggiornate al 27/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/10/2010
Reg. gen. 7956 - Reg. part. 1419
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di Banca Sella S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Interessi: € 120.000,00
Percentuale interessi: 2,40 %
Rogante: Pietro Amosso
Data: 05/10/2010
N° repertorio: 66883
N° raccolta: 17011
Note: Il CTU precisa inoltre che KRUK Investimenti S.r.l. risulta creditrice nei confronti della Società [REDACTED] in quanto è succeduta, a titolo particolare, nei crediti già in titolarità di Banca Sella S.p.A., subentrando in ogni sua posizione e/o attività sostanziale e processuale. Ai sensi dell'art. 58 del Testo Unico Bancario, KRUK Investimenti S.r.l. ha acquistato pro soluto un portafoglio di crediti in data 20.06.2003. Dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data comunicazione dal cessionario mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda n. 79 del 06.07.2003.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/06/2025
Reg. gen. 4950 - Reg. part. 4017
Quota: 1/1
A favore di KRUK Investimenti S.r.l.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 94.486,54 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/11/2025
Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7375
Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA TRASCritta PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 09/06/2025 AI NN.4950/4017 IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONI GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE ERANO STATI INDICATI ERRONEAMENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/03/2026

Reg. gen. 2412 - Reg. part. 1967

Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA TRASCritta PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 03/11/2025 AI NN. 9182/7375 CON CUI SI RETTIFICAVA IL TITOLO TRASCritto IN DATA 09/06/2025 AI NN.4950/4017 RECANTE IMPRECISIONI SULL'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI. COME RILEVATO DAL CTU, LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, A SEGUITO DELLA PRATICA DOCFA N. VC0014974 DEL 03/05/2017 DI FRAZIONAMENTO E FUSIONE SONO LE SEGUENTI: FOGLIO 14 PART. 127 SUB.7 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.8 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.9 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.10 FOGLIO 14, PART. 127 SUB. 1 GRAFFATO AL SUBALTERNO 5 NON HA SUBITO ALCUNA VARIAZIONE CATASTALE. SI RIMANDA AL PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL 17/09/2025. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Oneri di cancellazione

Si precisa che tutti gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario e saranno successivamente determinati e quantificati dal Professionista Delegato alla vendita/Custode giudiziario.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Vercelli aggiornate al 27/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/10/2010

Reg. gen. 7956 - Reg. part. 1419

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di Banca Sella S.p.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 120.000,00

Interessi: € 120.000,00

Percentuale interessi: 2,40 %

Rogante: Pietro Amosso

Data: 05/10/2010

N° repertorio: 66883

N° raccolta: 17011

Note: Il CTU precisa inoltre che KRUK Investimenti S.r.l. risulta creditrice nei confronti della Società [REDACTED] in quanto è succeduta, a titolo particolare, nei crediti già in titolarità di Banca Sella S.p.A., subentrando in ogni sua posizione e/o attività sostanziale e processuale. Ai sensi dell'art. 58 del Testo Unico Bancario, KRUK Investimenti S.r.l. ha acquistato pro soluto un portafoglio di crediti in data 20.06.2003. Dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data comunicazione dal cessionario mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda n. 79 del 06.07.2003.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/06/2025

Reg. gen. 4950 - Reg. part. 4017

Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 94.486,54 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/11/2025

Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7375

Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA TRASCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVA TORIA IN DATA 09/06/2025 AI NN.4950/4017 IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONI GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE ERANO STATI INDICATI ERRONEAMENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/03/2026

Reg. gen. 2412 - Reg. part. 1967

Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA TRASCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 03/11/2025 AI NN. 9182/7375 CON CUI SI RETTIFICAVA IL TITOLO TRASCritto IN DATA 09/06/2025 AI NN.4950/4017 RECANTE IMPRECISSIONI SULL'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI. COME RILEVATO DAL CTU, LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, A SEGUITO DELLA PRATICA DOCFA N. VC0014974 DEL 03/05/2017 DI FRAZIONAMENTO E FUSIONE SONO LE SEGUENTI: FOGLIO 14 PART. 127 SUB.7 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.8 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.9 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.10 FOGLIO 14, PART. 127 SUB. 1 GRAFFATO AL SUBALTERNO 5 NON HA SUBITO ALCUNA VARIAZIONE CATASTALE. SI RIMANDA AL PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL 17/09/2025. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Oneri di cancellazione

Si precisa che tutti gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario e saranno successivamente determinati e quantificati dal Professionista Delegato alla vendita/Custode giudiziario.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Vercelli aggiornate al 27/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/10/2010
Reg. gen. 7956 - Reg. part. 1419
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di Banca Sella S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Interessi: € 120.000,00
Percentuale interessi: 2,40 %
Rogante: Pietro Amosso
Data: 05/10/2010
N° repertorio: 66883
N° raccolta: 17011
Note: Il CTU precisa inoltre che KRUK Investimenti S.r.l. risulta creditrice nei confronti della Società [REDACTED] in quanto è succeduta, a titolo particolare, nei crediti già in titolarità di Banca Sella S.p.A., subentrando in ogni sua posizione e/o attività sostanziale e processuale. Ai sensi dell'art. 58 del Testo Unico Bancario, KRUK Investimenti S.r.l. ha acquistato pro soluto un portafoglio di crediti in data

20.06.2003. Dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data comunicazione dal cessionario mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda n. 79 del 06.07.2003.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/06/2025

Reg. gen. 4950 - Reg. part. 4017

Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 94.486,54 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/11/2025

Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7375

Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA TRASCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 09/06/2025 AI NN.4950/4017 IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONI GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE ERANO STATI INDICATI ERRONEAMENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/03/2026

Reg. gen. 2412 - Reg. part. 1967

Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA TRASCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 03/11/2025 AI NN. 9182/7375 CON CUI SI RETTIFICAVA IL TITOLO TRASCRITTO IN DATA 09/06/2025 AI NN.4950/4017 RECANTE IMPRECISIONI SULL'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI. COME RILEVATO DAL CTU, LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, A SEGUITO DELLA PRATICA DOCFA N. VC0014974 DEL 03/05/2017 DI FRAZIONAMENTO E FUSIONE SONO LE SEGUENTI: FOGLIO 14 PART. 127 SUB.7 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.8 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.9 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.10 FOGLIO 14, PART. 127 SUB. 1 GRAFFATO AL SUBALTERNO 5 NON HA SUBITO ALCUNA VARIAZIONE CATASTALE. SI RIMANDA AL PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL 17/09/2025. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Oneri di cancellazione

Si precisa che tutti gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario e saranno successivamente determinati e quantificati dal Professionista Delegato alla vendita/Custode giudiziario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

Il fabbricato è compreso nella zona classificata "Area Normativa RCS: Aree di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale.

Centro Storico: Edifici sottoposti a Tutela;

Centro Storico: Delimitazione del nucleo di Antica Formazione;

Centro Storico: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo;

Centro Storico: R - Residenziale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

Il fabbricato è compreso nella zona classificata "Area Normativa RCS: Aree di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale.

Centro Storico: Edifici sottoposti a Tutela;

Centro Storico: Delimitazione del nucleo di Antica Formazione;

Centro Storico: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo;

Centro Storico: R - Residenziale.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

Il fabbricato è compreso nella zona classificata "Area Normativa RCS: Aree di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale.

Centro Storico: Edifici sottoposti a Tutela;

Centro Storico: Delimitazione del nucleo di Antica Formazione;

Centro Storico: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo;

Centro Storico: R - Residenziale.

Il C.T.U. precisa che, non risultano pratiche edilizie depositate nel periodo 2014-2017 relative alla richiesta di cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale dei locali al piano terreno utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande, come invece indicato nell'ultima variazione catastale.

Si evidenzia, inoltre, che il fabbricato risulta individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Buronzo, come "Area di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale". In tale ambito territoriale, lo strumento urbanistico non consente il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a commerciale.

AUTORIZZAZIONE ALLA SOMMINISTRAZIONE

Oltre a quanto sopra esposto, il C.T.U. ha approfondito le proprie ricerche presso il S.U.A.P. (Sportello Unico per

le Attività Produttive) al fine di verificare l'eventuale presenza di autorizzazioni per la somministrazione di alimenti e bevande, così da garantire completezza e chiarezza sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello autorizzativo, in relazione all'utilizzo dei locali oggetto del compendio pignorato.

Le pratiche reperite risultano essere le seguenti:

- Autorizzazione n.1/2011, rilasciata alla Signora [REDACTED] per la somministrazione di alimenti e bevande nei locali aperti al pubblico, siti in Via Pietro Borri n.9 all'insediamento "RISTORANTE" aventi le seguenti caratteristiche:
 - * Zona di insediamento: A1 - centro storico;
 - * Superficie di somministrazione: mq. 65;
 - * Superficie complessiva all'esercizio: mq.116.
- S.C.I.A. per subingresso di attività di somministrazione di alimenti e bevande in data 14.07.2015 prot. n.3328 "CHEF CATERING GOURMET DI FALLO ROSARIO";
- S.C.I.A. per subingresso di attività di somministrazione di alimenti e bevande in data 01.03.2023 prot. n.1204 "[REDACTED]";
- Comunicazione di cessazione dell'attività in data 11.07.2018 prot. n.5480.

Si evidenzia che, alla cessazione dell'attività, l'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande decade automaticamente, in quanto strettamente legata al soggetto titolare dell'attività e non all'immobile. Pertanto, l'eventuale riapertura dell'esercizio da parte di un nuovo soggetto richiederebbe nuova SCIA o autorizzazione, conformemente alle normative vigenti.

OSSERVAZIONI C.T.U.

Alla luce di quanto sopra, il C.T.U. evince che l'autorizzazione n.1/2011 è decaduta a seguito della comunicazione di cessazione dell'attività [REDACTED] in data 11.07.2018. Pertanto, allo stato attuale, [REDACTED] non dispone di alcuna autorizzazione valida per la somministrazione di alimenti e bevande.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Buronzo, è emerso che, successivamente al 1967, la porzione di fabbricato ove insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Denuncia di Inizio Attività prot. 3349 del 08.09.2009, presentata per intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella sostituzione del manto di copertura dell'edificio residenziale.

Dall'analisi dell'unico documento probante relativo all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, e precisamente della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli in data 31.12.1939, si evidenziano lievi difformità nella distribuzione interna, nonché la presenza, nella suddetta planimetria, di una legnaia/tettoia nel cortile non più esistente, sostituita da un basso fabbricato avente dimensioni e tipologia differenti.

Al fine di rendere evidenti le difformità riscontrate nelle singole unità immobiliari, il CTU ha redatto una tavola

grafica complessiva dell'intero fabbricato, allegata alla presente, nella quale sono indicate le opere oggetto di sanatoria, precisando che l'aggiudicatario dovrà presentare un'unica pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate nelle unità immobiliari che compongono il fabbricato.

- OPERE DA SANARE -

PIANO TERRENO

Lievi difformità nella distribuzione interna, nonché la presenza, nella planimetria catastale, di una legnaia/tettoia nel cortile non più esistente, sostituita da un basso fabbricato avente dimensioni e tipologia differenti.

PIANO PRIMO

Lievi difformità nella distribuzione interna e di prospetto, dovute all'omessa indicazione, nella planimetria catastale, di una piccola finestra nel w.c.

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, si rende necessario procedere alla presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria, completo di tutti gli elaborati e degli allegati previsti, nonché al deposito dell'aggiornamento della mappa terreni a seguito della demolizione dei bassi fabbricati e all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante presentazione di pratica DOCFA.

Come già indicato in precedenza, il CTU rimanda la quantificazione delle relative spese al capitolo "REGOLARITÀ EDILIZIA" del bene n.3.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Buronzo, è emerso che, successivamente al 1967, la porzione di fabbricato ove insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

1) Denuncia di Inizio Attività prot. 3349 del 08.09.2009, presentata per intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella sostituzione del manto di copertura dell'edificio residenziale.

Dall'analisi dell'unico documento probante relativo all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, e precisamente della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli in data 31.12.1939, si evidenziano lievi difformità nella distribuzione interna, modifiche di prospetto, nonché la presenza, nella suddetta planimetria, di due legnaie/tettoia nel cortile non più esistenti.

Al fine di rendere evidenti le difformità riscontrate nelle singole unità immobiliari, il CTU ha redatto una tavola grafica complessiva dell'intero fabbricato, allegata alla presente, nella quale sono indicate le opere oggetto di sanatoria, precisando che l'aggiudicatario dovrà presentare un'unica pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate nelle unità immobiliari che compongono il fabbricato.

- OPERE DA SANARE -

PIANO TERRENO

Sono state rilevate lievi difformità nella distribuzione interna, nonché la presenza, nella planimetria catastale, di due legnaie/tettoie nel cortile che risultano attualmente non più esistenti.

PIANO PRIMO

Lievi difformità nella distribuzione interna e nel prospetto, dovute all'omessa indicazione, nella planimetria catastale, di una piccola finestra nel vano ripostiglio adiacente alla cucina.

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, si rende necessario procedere alla presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria, completo di tutti gli elaborati e degli allegati previsti, nonché al deposito dell'aggiornamento della mappa terreni a seguito della demolizione dei bassi fabbricati e all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante presentazione di pratica DOCFA.

Come già indicato in precedenza, il CTU rimanda la quantificazione delle relative spese al capitolo "REGOLARITÀ EDILIZIA" del bene n.3.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Buronzo, è emerso che, successivamente al 1967, la porzione di fabbricato ove insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

1) Denuncia d'Inizio Attività prot. n.3349 del 08.09.2009, per intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella sostituzione del manto di copertura dell'edificio residenziale;

2) Denuncia d'Inizio Attività prot. n.4477 del 31.12.2010, per intervento di risanamento conservativo e recupero igienico-funzionale dell'edificio;

3) Denuncia d'Inizio Attività prot. n.950 del 14.03.2011, per intervento di manutenzione straordinaria con modifiche interne e realizzazione nuovi servizi igienici;

4) Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta di certificato di agibilità in data 07.10.2011, prot. n.3835. A tale riguardo si precisa che i lavori autorizzati con D.I.A prot. n.4477 del 31.12.2010 sono stati ultimati in data 06.10.2011. L'autocertificazione di conformità igienico-sanitaria redatta dal progettista e direttore dei lavori geom. Massimo TAGLIABO', specifica che il progetto presentato prevedeva esclusivamente la destinazione d'uso residenziale, come riportato anche nell'Attestato di Certificazione Energetica n.2011-100622-0048 del 12.08.2011, nonché nell'aggiornamento catastale prot. VC0131213 del 12.08.2010.

5) Attività di Edilizia Libera prot. 679 del 20.02.2014, per lavori di manutenzione ordinaria consistenti in ripulitura facciate, ripristino delle parti ammalorate degli intonaci, modesti lavori di rimessa in pristino di serramenti, riparazione del portone carraio e parziale rifacimento delle pavimentazioni esterne senza aumento di superficie coperta.

Dall'analisi degli atti probanti relativi alla porzione di fabbricato oggetto della presente perizia si evidenzia quanto segue:

- difformità nella distribuzione interna, nel prospetto e nella destinazione d'uso rispetto alla D.I.A prot. n.4477 del 31.12.2010;
- lievi difformità nella distribuzione interna rilevata dai documenti probanti relativi all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, e precisamente delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli in data 31.12.1939.

Al fine di rendere evidenti le difformità riscontrate nelle singole unità immobiliari, il CTU ha redatto una tavola grafica complessiva dell'intero fabbricato, allegata alla presente, nella quale sono indicate le opere oggetto di sanatoria, precisando che l'aggiudicatario dovrà presentare un'unica pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate nelle unità immobiliari che compongono il fabbricato.

– OPERE DA SANARE –

PIANO TERRENO

Sono state rilevate lievi difformità nella distribuzione interna, consistenti nella realizzazione di un divisorio non a tutta altezza nel locale cucina, nella suddivisione dei locali dispensa e ripostiglio con apertura di una nuova porta di comunicazione tra cucina e dispensa, nella realizzazione di un nuovo servizio igienico nel sottoscala, nonché modifiche di prospetto dovute all'omessa indicazione del pozzo e alla demolizione di due legnaie/tettoie nel cortile.

Il CTU precisa inoltre che l'unità in oggetto, sotto il profilo urbanistico, ha destinazione residenziale e non commerciale.

PIANO SEMINTERRATO

Sono state rilevate lievi difformità nella distribuzione interna del locale cantina, consistenti nella realizzazione della centrale termica, eseguita nel 2011, come si evince dalla D.I.CO. della ditta installatrice.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, si rende necessario procedere alla presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria, completo di tutti gli elaborati e allegati previsti, nonché al deposito dell'aggiornamento della mappa catastale dei terreni a seguito della demolizione dei bassi fabbricati, oltre che all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante presentazione di pratica DOCFA.

Come già indicato in precedenza, il CTU elenca di seguito le attività necessarie e i relativi costi per la sanatoria delle difformità riscontrate nei beni nn. 1, 2 e 3.

Stima dei costi per la regolarizzazione:

- Rilievo completo del fabbricato, redazione e presentazione Permesso di Costruire in Sanatoria, comprensiva degli allegati: € 5.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e IVA 22%);
Diritti comunali, bolli, sanzione amministrativa e oneri vari: € 1.600,00;
Redazione della pratica DOCFA per aggiornamento catastale: € 1.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e IVA 22%);
Diritti catastali e visure: € 250,00.

Totale complessivo stimato (IVA inclusa): circa € 9.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

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

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

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

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA BORRI N.9

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

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2

L'unità immobiliare residenziale oggetto della presente perizia è inserita all'interno di un fabbricato di origine nobiliare risalente al XVIII secolo, già dimora dei Conti Berzetti nel 1740 e successivamente trasformato, a partire dal 1818, in caserma dei Regi Carabinieri a cavallo. Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad "L" ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2, nel centro storico del Comune di Buronzo. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Piazza Caduti nn.1-2 ed è così composta: Piano terreno: androne carraio, camera, cucina, ripostiglio sottoscala, ingresso e vano scala di collegamento al piano primo. Piano primo: n. 3 camere, di cui una dotata di balcone prospiciente Piazza Caduti, disimpegno con vano scala, servizio igienico (w.c.) e locale ripostiglio. Il fabbricato sopra descritto è ubicato nel Comune di Buronzo, piccolo centro della pianura vercellese situato nella provincia di Vercelli, nella regione Piemonte, a circa 60 km a nord-est di Torino e a circa 20 km dal capoluogo provinciale. Il territorio comunale si estende su una superficie di circa 25 km² ed è caratterizzato da un contesto prevalentemente pianeggiante, tipico dell'area risicola vercellese, con una forte presenza di terreni agricoli destinati principalmente alla coltivazione del riso. Il Comune presenta una popolazione residente di circa 850-900 abitanti, con densità abitativa contenuta e tessuto urbano di modeste dimensioni, costituito prevalentemente da edifici residenziali di tipo unifamiliare o plurifamiliare di piccola scala, spesso di origine storica o rurale. Il nucleo storico del paese si sviluppa attorno alla piazza principale e al complesso del Castello di Buronzo, importante struttura fortificata di origine medievale che rappresenta uno degli elementi storici e architettonici più rilevanti del territorio comunale. Dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi, Buronzo dispone delle principali dotazioni di base tipiche dei piccoli centri della provincia vercellese, mentre i servizi di livello superiore e le principali attività commerciali risultano facilmente reperibili nei centri limitrofi di maggiore dimensione, quali Santhià, Gattinara e la stessa Vercelli. Nel complesso, il contesto territoriale risulta caratterizzato da una vocazione prevalentemente agricola e da un tessuto urbano di tipo storico-residenziale, con limitata espansione edilizia recente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 127, Sub. 1, Categoria A4, Graffato particella 127 sub.5 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 127, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 23.718,00

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2

Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad "L" ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2 e via Borri n.9, nel centro storico del Comune di Buronzo. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani

fuori terra, ha accesso da Piazza Caduti n.2 ed è così composta: Piano terreno: sedimi esclusivi, precedentemente occupati da bassi fabbricati accessori, locale ingresso con accesso dal cortile comune censito al sub. 7 (B.C.N.C.) e vano scala di collegamento al piano primo. Piano primo: quattro camere, disimpegni, soggiorno con balcone prospiciente Piazza Caduti, sala, cucina, disimpegno e vano scala di collegamento al piano terreno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 127, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 127, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 34.696,50

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9

Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad "L" ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2, e via Borri n.9 nel centro storico del Comune di Buronzo. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Via Borri n.9 ed è così composta: Piano terreno: sala, cucina, ripostiglio, dispensa, antibagno e w.c., camera, disimpegno, bagno, ulteriore locale adibito a camera e vano scala di collegamento al piano ammezzato. Piano ammezzato: antibagno, bagno e vano scala di collegamento al piano primo. Piano primo: locale lavanderia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 127, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 127, Sub. 10, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 100.420,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2	158,12 mq	150,00 €/mq	€ 23.718,00	100,00%	€ 23.718,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2	231,31 mq	150,00 €/mq	€ 34.696,50	100,00%	€ 34.696,50
Bene N° 3 - Fabbricato civile Buronzo (VC) - Via Borri n.9	251,05 mq	400,00 €/mq	€ 100.420,00	100,00%	€ 100.420,00
Valore di stima:					€ 158.834,50

Valore di stima: € 158.834,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.500,00	€

Valore finale di stima: € 149.334,50

Il valore iniziale di stima dell'immobile viene ridotto delle spese tecniche e dei costi amministrativi necessari per la regolarizzazione del fabbricato dal punto di vista urbanistico e catastale.

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.

Casale Monferrato, li 03/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernardinello Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 28.07.2009 (Aggiornamento al 28/07/2009)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli abilitativi
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 27/05/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola situazione attuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola comparativa con evidenza delle difformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica contratti di affitto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura camerale
- ✓ N° 2 Altri allegati - DI.CO. impianti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2

L'unità immobiliare residenziale oggetto della presente perizia è inserita all'interno di un fabbricato di origine nobiliare risalente al XVIII secolo, già dimora dei Conti Berzetti nel 1740 e successivamente trasformato, a partire dal 1818, in caserma dei Regi Carabinieri a cavallo. Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad "L" ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2, nel centro storico del Comune di Buronzo. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Piazza Caduti nn.1-2 ed è così composta: Piano terreno: androne carraio, camera, cucina, ripostiglio sottoscala, ingresso e vano scala di collegamento al piano primo. Piano primo: n. 3 camere, di cui una dotata di balcone prospiciente Piazza Caduti, disimpegno con vano scala, servizio igienico (w.c.) e locale ripostiglio. Il fabbricato sopra descritto è ubicato nel Comune di Buronzo, piccolo centro della pianura vercellese situato nella provincia di Vercelli, nella regione Piemonte, a circa 60 km a nord-est di Torino e a circa 20 km dal capoluogo provinciale. Il territorio comunale si estende su una superficie di circa 25 km² ed è caratterizzato da un contesto prevalentemente pianeggiante, tipico dell'area risicola vercellese, con una forte presenza di terreni agricoli destinati principalmente alla coltivazione del riso. Il Comune presenta una popolazione residente di circa 850-900 abitanti, con densità abitativa contenuta e tessuto urbano di modeste dimensioni, costituito prevalentemente da edifici residenziali di tipo unifamiliare o plurifamiliare di piccola scala, spesso di origine storica o rurale. Il nucleo storico del paese si sviluppa attorno alla piazza principale e al complesso del Castello di Buronzo, importante struttura fortificata di origine medievale che rappresenta uno degli elementi storici e architettonici più rilevanti del territorio comunale. Dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi, Buronzo dispone delle principali dotazioni di base tipiche dei piccoli centri della provincia vercellese, mentre i servizi di livello superiore e le principali attività commerciali risultano facilmente reperibili nei centri limitrofi di maggiore dimensione, quali Santhià, Gattinara e la stessa Vercelli. Nel complesso, il contesto territoriale risulta caratterizzato da una vocazione prevalentemente agricola e da un tessuto urbano di tipo storico-residenziale, con limitata espansione edilizia recente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 127, Sub. 1, Categoria A4, Graffato particella 127 sub.5 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 127, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata "Area Normativa RCS: Aree di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale. Centro Storico: Edifici sottoposti a Tutela; Centro Storico: Delimitazione del nucleo di Antica Formazione; Centro Storico: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo; Centro Storico: R - Residenziale.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2

Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad "L" ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2 e via Borri n.9, nel centro storico del Comune di Buronzo. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Piazza Caduti n.2 ed è così composta: Piano terreno: sedimi esclusivi, precedentemente occupati da bassi fabbricati accessori, locale ingresso con accesso dal cortile comune censito al sub. 7 (B.C.N.C.) e vano scala di collegamento al piano primo. Piano primo: quattro camere, disimpegni, soggiorno con balcone prospiciente Piazza Caduti, sala, cucina, disimpegno e vano scala di collegamento al piano terreno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 127, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 127, Sub. 9, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata "Area Normativa RCS: Aree di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale. Centro Storico: Edifici sottoposti a Tutela;

Centro Storico: Delimitazione del nucleo di Antica Formazione; Centro Storico: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo; Centro Storico: R - Residenziale.

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - Via Borri n.9

Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad “L” ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2, e via Borri n.9 nel centro storico del Comune di Buronzo. L’unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Via Borri n.9 ed è così composta: Piano terreno: sala, cucina, ripostiglio, dispensa, antibagno e w.c., camera, disimpegno, bagno, ulteriore locale adibito a camera e vano scala di collegamento al piano ammezzato. Piano ammezzato: antibagno, bagno e vano scala di collegamento al piano primo. Piano primo: locale lavanderia.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 127, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 127, Sub. 10, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata "Area Normativa RCS: Aree di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale. Centro Storico: Edifici sottoposti a Tutela; Centro Storico: Delimitazione del nucleo di Antica Formazione; Centro Storico: Manutenzione Ordinaria. Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo; Centro Storico: R - Residenziale. Il C.T.U. precisa che, non risultano pratiche edilizie depositate nel periodo 2014-2017 relative alla richiesta di cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale dei locali al piano terreno utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande, come invece indicato nell'ultima variazione catastale. Si evidenzia, inoltre, che il fabbricato risulta individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Buronzo, come "Area di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale". In tale ambito territoriale, lo strumento urbanistico non consente il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a commerciale. AUTORIZZAZIONE ALLA SOMMINISTRAZIONE Oltre a quanto sopra esposto, il C.T.U. ha approfondito le proprie ricerche presso il S.U.A.P. (Sportello Unico per le Attività Produttive) al fine di verificare l'eventuale presenza di autorizzazioni per la somministrazione di alimenti e bevande, così da garantire completezza e chiarezza sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello autorizzativo, in relazione all'utilizzo dei locali oggetto del compendio pignorato. Le pratiche reperite risultano essere le seguenti: - Autorizzazione n.1/2011, rilasciata a [REDACTED]

qualità di legale rappresentante della Società [REDACTED] S.R.L., all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande nei locali aperti al pubblico, siti in Via Pietro Borri n.9 all'insegna [REDACTED] aventi le seguenti caratteristiche: * Zona di insediamento: A1 – centro storico; * Superficie di somministrazione: mq. 65; * Superficie complessiva all'esercizio: mq.116. - S.C.I.A. per subingresso di attività di somministrazione di alimenti e bevande in data 14.07.2015 prot. n.3328 [REDACTED] e [REDACTED]”; - S.C.I.A. per

subingresso di attività di somministrazione di alimenti e bevande in data 01.03.2023 prot. n.1204
- Comunicazione di cessazione dell'attività in data

11.07.2018 prot. n.5480. Si evidenzia che, alla cessazione dell'attività, l'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande decade automaticamente, in quanto strettamente legata al soggetto titolare dell'attività e non all'immobile. Pertanto, l'eventuale riapertura dell'esercizio da parte di un nuovo soggetto richiederebbe nuova SCIA o autorizzazione, conformemente alle normative vigenti. OSSERVAZIONI C.T.U. Alla luce di quanto sopra, il C.T.U. evince che l'autorizzazione n.1/2011 è decaduta a seguito della comunicazione di cessazione dell'attività ([REDACTED])

alcuna autorizzazione valida per la somministrazione di alimenti e bevande.

Prezzo base d'asta: € 149.334,50

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.334,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Buronzo (VC) - Piazza Caduti nn.1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 127, Sub. 1, Categoria A4, Graffato particella 127 sub.5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 127, Qualità ENTE URBANO	Superficie	158,12 mq
Stato conservativo:	I locali in oggetto, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, risultano attualmente adibiti a deposito e si presentano in pessimo stato di conservazione complessivo.		
Descrizione:	L'unità immobiliare residenziale oggetto della presente perizia è inserita all'interno di un fabbricato di origine nobiliare risalente al XVIII secolo, già dimora dei Conti Berzetti nel 1740 e successivamente trasformato, a partire dal 1818, in caserma dei Regi Carabinieri a cavallo. Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad "L" ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2, nel centro storico del Comune di Buronzo. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Piazza Caduti nn.1-2 ed è così composta: Piano terreno: androne carraio, camera, cucina, ripostiglio sottoscala, ingresso e vano scala di collegamento al piano primo. Piano primo: n. 3 camere, di cui una dotata di balcone prospiciente Piazza Caduti, disimpegno con vano scala, servizio igienico (w.c.) e locale ripostiglio. Il fabbricato sopra descritto è ubicato nel Comune di Buronzo, piccolo centro della pianura vercellese situato nella provincia di Vercelli, nella regione Piemonte, a circa 60 km a nord-est di Torino e a circa 20 km dal capoluogo provinciale. Il territorio comunale si estende su una superficie di circa 25 km ² ed è caratterizzato da un contesto prevalentemente pianeggiante, tipico dell'area risicola vercellese, con una forte presenza di terreni agricoli destinati principalmente alla coltivazione del riso. Il Comune presenta una popolazione residente di circa 850-900 abitanti, con densità abitativa contenuta e tessuto urbano di modeste dimensioni, costituito prevalentemente da edifici residenziali di tipo unifamiliare o plurifamiliare di piccola scala, spesso di origine storica o rurale. Il nucleo storico del paese si sviluppa attorno alla piazza principale e al complesso del Castello di Buronzo, importante struttura fortificata di origine medievale che rappresenta uno degli elementi storici e architettonici più rilevanti del territorio comunale. Dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi, Buronzo dispone delle principali dotazioni di base tipiche dei piccoli centri della provincia vercellese, mentre i servizi di livello superiore e le principali attività commerciali risultano facilmente reperibili nei centri limitrofi di maggiore dimensione, quali Santhià, Gattinara e la stessa Vercelli. Nel complesso, il contesto territoriale risulta caratterizzato da una vocazione prevalentemente agricola e da un tessuto urbano di tipo storico-residenziale, con limitata espansione edilizia recente.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Buronzo (VC) - Piazza Caduti n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 127, Qualità ENTE	Superficie	231,31 mq

	URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 127, Sub. 9, Categoria A3		
Stato conservativo:	I locali in oggetto, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, risultano attualmente adibiti a deposito e si presentano in pessimo stato di conservazione complessivo.		
Descrizione:	Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad "L" ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2 e via Borri n.9, nel centro storico del Comune di Buronzo. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Piazza Caduti n.2 ed è così composta: Piano terreno: sedimi esclusivi, precedentemente occupati da bassi fabbricati accessori, locale ingresso con accesso dal cortile comune censito al sub. 7 (B.C.N.C.) e vano scala di collegamento al piano primo. Piano primo: quattro camere, disimpegno, soggiorno con balcone prospiciente Piazza Caduti, sala, cucina, disimpegno e vano scala di collegamento al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Buronzo (VC) - Via Borri n.9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 127, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 127, Sub. 10, Categoria C1	Superficie	251,05 mq
Stato conservativo:	I locali in oggetto, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, si presentano completamente ristrutturati, ad eccezione di un locale camera adibito a magazzino posto al piano terreno; al momento del sopralluogo risultavano utilizzati per attività di ristorazione in occasione di eventi con la denominazione 		
Descrizione:	Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad "L" ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2, e via Borri n.9 nel centro storico del Comune di Buronzo. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Via Borri n.9 ed è così composta: Piano terreno: sala, cucina, ripostiglio, dispensa, antibagno e w.c., camera, disimpegno, bagno, ulteriore locale adibito a camera e vano scala di collegamento al piano ammezzato. Piano ammezzato: antibagno, bagno e vano scala di collegamento al piano primo. Piano primo: locale lavanderia.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/10/2010
Reg. gen. 7956 - Reg. part. 1419
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di Banca Sella S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Interessi: € 120.000,00
Percentuale interessi: 2,40 %
Rogante: Pietro Amosso
Data: 05/10/2010
N° repertorio: 66883
N° raccolta: 17011
Note: Il CTU precisa inoltre che KRUK Investimenti S.r.l. risulta creditrice nei confronti della Società [REDACTED] in quanto è succeduta, a titolo particolare, nei crediti già in titolarità di Banca Sella S.p.A., subentrando in ogni sua posizione e/o attività sostanziale e processuale. Ai sensi dell'art. 58 del Testo Unico Bancario, KRUK Investimenti S.r.l. ha acquistato pro soluto un portafoglio di crediti in data 20.06.2003. Dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data comunicazione dal cessionario mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda n. 79 del 06.07.2003.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/06/2025
Reg. gen. 4950 - Reg. part. 4017
Quota: 1/1
A favore di KRUK Investimenti S.r.l.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 94.486,54 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/11/2025
Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7375
Quota: 1/1
A favore di KRUK Investimenti S.r.l.
Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA TRASCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 09/06/2025 AI NN.4950/4017 IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONI GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE ERANO STATI INDICATI ERRONEAMENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/03/2026

Reg. gen. 2412 - Reg. part. 1967

Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA TRASCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 03/11/2025 AI NN. 9182/7375 CON CUI SI RETTIFICAVA IL TITOLO TRASCRITTO IN DATA 09/06/2025 AI NN.4950/4017 RECANTE IMPRECISSIONI SULL'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI. COME RILEVATO DAL CTU, LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, A SEGUITO DELLA PRATICA DOCFA N. VC0014974 DEL 03/05/2017 DI FRAZIONAMENTO E FUSIONE SONO LE SEGUENTI: FOGLIO 14 PART. 127 SUB.7 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.8 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.9 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.10 FOGLIO 14, PART. 127 SUB. 1 GRAFFATO AL SUBALTERNO 5 NON HA SUBITO ALCUNA VARIAZIONE CATASTALE. SI RIMANDA AL PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL 17/09/2025. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N.2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/10/2010

Reg. gen. 7956 - Reg. part. 1419

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di Banca Sella S.p.A.

Contro A [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 120.000,00

Interessi: € 120.000,00

Percentuale interessi: 2,40 %

Rogante: Pietro Amosso

Data: 05/10/2010

N° repertorio: 66883

N° raccolta: 17011

Note: Il CTU precisa inoltre che KRUK Investimenti S.r.l. risulta creditrice nei confronti della Società [REDACTED] quanto è succeduta, a titolo particolare, nei crediti già in titolarità di Banca Sella S.p.A., subentrando in ogni sua posizione e/o attività sostanziale e processuale. Ai sensi dell'art. 58 del Testo Unico Bancario, KRUK Investimenti S.r.l. ha acquistato pro soluto un portafoglio di crediti in data

20.06.2003. Dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data comunicazione dal cessionario mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda n. 79 del 06.07.2003.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/06/2025

Reg. gen. 4950 - Reg. part. 4017

Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 94.486,54 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/11/2025

Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7375

Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA TRASCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 09/06/2025 AI NN.4950/4017 IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONI GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE ERANO STATI INDICATI ERRONEAMENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/03/2026

Reg. gen. 2412 - Reg. part. 1967

Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA TRASCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 03/11/2025 AI NN. 9182/7375 CON CUI SI RETTIFICAVA IL TITOLO TRASCRITTO IN DATA 09/06/2025 AI NN.4950/4017 RECANTE IMPREVISIONI SULL'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI. COME RILEVATO DAL CTU, LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, A SEGUITO DELLA PRATICA DOCFA N. VC0014974 DEL 03/05/2017 DI FRAZIONAMENTO E FUSIONE SONO LE SEGUENTI: FOGLIO 14 PART. 127 SUB.7 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.8 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.9 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.10 FOGLIO 14, PART. 127 SUB. 1 GRAFFATO AL SUBALTERNO 5 NON HA SUBITO ALCUNA VARIAZIONE CATASTALE. SI RIMANDA AL PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL 17/09/2025. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/10/2010
Reg. gen. 7956 - Reg. part. 1419
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di Banca Sella S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Interessi: € 120.000,00
Percentuale interessi: 2,40 %
Rogante: Pietro Amosso
Data: 05/10/2010
N° repertorio: 66883
N° raccolta: 17011
Note: Il CTU precisa inoltre che KRUK Investimenti S.r.l. risulta creditrice nei confronti della Società [REDACTED] in quanto è succeduta, a titolo particolare, nei crediti già in titolarità di Banca Sella S.p.A., subentrando in ogni sua posizione e/o attività sostanziale e processuale. Ai sensi dell'art. 58 del Testo Unico Bancario, KRUK Investimenti S.r.l. ha acquistato pro soluto un portafoglio di crediti in data 20.06.2003. Dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data comunicazione dal cessionario mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda n. 79 del 06.07.2003.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/06/2025
Reg. gen. 4950 - Reg. part. 4017
Quota: 1/1
A favore di KRUK Investimenti S.r.l.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 94.486,54 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/11/2025
Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7375
Quota: 1/1
A favore di KRUK Investimenti S.r.l.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA TRASCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVA TORIA IN DATA 09/06/2025 AI NN.4950/4017 IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONI GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE ERANO STATI

INDICATI ERRONEAMENTE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/03/2026

Reg. gen. 2412 - Reg. part. 1967

Quota: 1/1

A favore di KRUK Investimenti S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA TRASCRITTA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 03/11/2025 AI NN. 9182/7375 CON CUI SI RETTIFICAVA IL TITOLO TRASCRITTO IN DATA 09/06/2025 AI NN.4950/4017 RECANTE IMPRECISIONI SULL'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI. COME RILEVATO DAL CTU, LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, A SEGUITO DELLA PRATICA DOCFA N. VC0014974 DEL 03/05/2017 DI FRAZIONAMENTO E FUSIONE SONO LE SEGUENTI: FOGLIO 14 PART. 127 SUB.7 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.8 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.9 FOGLIO 14 PART. 127 SUB.10 FOGLIO 14, PART. 127 SUB. 1 GRAFFATO AL SUBALTERNO 5 NON HA SUBITO ALCUNA VARIAZIONE CATASTALE. SI RIMANDA AL PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL 17/09/2025. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.