
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Balzaretti Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS N. 36, piano T-1°-2°	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°	7
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°	7
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	10
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16

Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Patti	24
Stato conservativo	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 4.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31

Patti	31
Stato conservativo	31
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 5	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità	36
Confini	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali	37
Precisazioni.....	38
Patti	38
Stato conservativo	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	42
Stima / Formazione lotti.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Lotto 4	44
Lotto 5	45
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Lotto 3	48
Lotto 4	48
Lotto 5	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2022 del R.G.E.	49

Lotto 1	49
Lotto 2	49
Lotto 3	50
Lotto 4	50
Lotto 5	51
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	52
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS N. 36, piano T-1°-2°	52
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°	52
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°	53
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T 55	

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Balzaretto Cristina, con studio in Via San Paolo, 4 - 13100 - Vercelli (VC), email cristinabalzaretto@gmail.com, PEC cristina.balzaretto@geopec.it, Tel. 0161 702820, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS N. 36, piano T-1°-2°
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZOLO VERCELLESE (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS N. 36, PIANO T-1°-2°

Il fabbricato oggetto di stima, adibito a civile abitazione risulta in corso di ristrutturazione e finitura . I lavori edili inerente a tale immobile non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata).

Precedentemente la ristrutturazione risultava essere accatastato come porzione abitativa, autorimessa, pollaio e tettoia con cortile di pertinenza.

La situazione sopra descritta risulta essere variata in virtù della ristrutturazione mai ultimata.

Tale fabbricato, come da Denuncia di Variazione VC0002435 DEL 03/02/2023, è composto dalle seguenti unità immobiliari così descritte:

- n. 2 alloggi al piano terreno composti da ingresso, cucina/soggiorno, bagno e camera ed area di pertinenza esterna (Mapp.794 sub. 1 e 2);

- n. 2 alloggi al piano primo e secondo composti da ingresso, cucina/soggiorno, bagno e vano scala di collegamento al piano secondo adibiti ad ambienti abitabili di pertinenza (Mapp. 794, sub. 3 e 4).

Di pertinenza a tutte le unità immobiliari risulta essere il mappa. 794 sub. 5 posto al piano terra come area comune di accesso.

A pertinenza agli alloggi al piano primo e secondo vi è il vano scala identificato al Mapp. 794 sub. 6.

Una porzione dell'area di pertinenza del fabbricato in oggetto è adibita a parcheggio comune e strada di accesso al complesso immobiliare, come da disegno allegato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZOLO VERCELLESE (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, PIANO T-1°

Trattasi di porzione villetta a schiera binata, composta da abitazione al piano terra e primo con porzione di autorimessa al piano terra ed area verde di pertinenza.

Il fabbricato di civile abitazione oggetto di stima, risulta in corso di costruzione e finitura.

I lavori edili inerente tali fabbricato non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata).

L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZOLO VERCELLESE (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, PIANO T-1°

Trattasi di porzione villetta a schiera binata, composta da abitazione al piano terra e primo con porzione di autorimessa al piano terra ed area verde di pertinenza.

Il fabbricato di civile abitazione oggetto di stima, risulta in corso di costruzione e finitura.

I lavori edili inerente tali fabbricato non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata).

L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZOLO VERCELLESE (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, PIANO T-1°

Trattasi di porzione villetta a schiera binata, composta da abitazione al piano terra e primo con porzione di autorimessa al piano terra ed area verde di pertinenza.

Il fabbricato di civile abitazione oggetto di stima, risulta in corso di costruzione e finitura.

I lavori edili inerente tali fabbricato non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata).

L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PALAZZOLO VERCELLESE (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, PIANO T

L'immobile oggetto di stima risulta un appezzamento di terreno ad uso agricolo

L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS N. 36, piano T-1°-2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a Nord con Via Melchiorre Deandreis, ad Est Foglio 10 Mapp. 598, a Sud Foglio 10 Mapp. 812 e ad Ovest Foglio 10 Mapp. 791 .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	301,50 mq	1,00	301,50 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	0,00 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	
Giardino	0,00 mq	135,15 mq	0,18	24,33 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				326,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				326,63 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La Cronistoria Catastale riguardante l'immobile viene prodotta come relazione tecnica a parte in quanto risulta molto complessa e di difficile compilazione con il metodo procedure.

Si specifica che con l'aggiornamento catastale del 3/2/2023 Pratica numero: VC0002435 sono state identificate n. 4 unità immobiliari e precisamente:

- sub. 1 e 2 al piano Terra;
- sub. 3 e 4 al piano 1° e 2°.

Inoltre si sono costituiti i :

- Sub. 5, mapp. 794, Foglio 10, BCNC ai sub. 1-2-3-4 (area di accesso alle proprietà);
- Sub. 6, mapp. 794, Foglio 10, BCNC ai sub. 3 e 4 (vano scala di accesso alle proprietà piano primo e secondo).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	794	1		F4						
	10	794	2		F4						
	10	794	3		F4						
	10	794	4		F4						

Corrispondenza catastale

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

Si specifica che con l'aggiornamento catastale del 3/2/2023 Pratica numero: VC0002435 sono stati creati i Sub. 5 e 6 del mapp. 794, foglio 10, rispettivamente BCNC ai sub. 1-2-3-4 (area di accesso alle proprietà) e BCNC ai sub. 3 e 4 (vano scala di accesso alle proprietà piano primo e secondo).

PRECISAZIONI

L'ente urbano con soprastante fabbricato qui individuato deriva dagli originali mappali 146, 147, 148, 149, 150 del Foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Palazzolo Vercellese.

Rispettivamente pervenuti con atti di acquisto:

- Foglio 10, mapp. 146 Compravendita 29/01/2007 Dott. **** Omissis **** Rep. 5597/1808, Notaio in Trino Vercellese, trascritto 01/02/2007 ai n. 1121/854

- Foglio 10, mapp. 147/148/149/150 Compravendita 29/01/2007 Dott. **** Omissis **** Rep. 5597/1808, Notaio in Trino Vercellese, trascritto 01/02/2007 ai n. 1121/853

Si precisa infine che il mappale 149 del Foglio 10 del Catasto Terreni corrispondeva al mappale 773 del Foglio 10 Sub. 1-2-3 ora foglio 10 mappale 794 sub. 1-2-3-4, 812 sub. 1-2 e 813 sub. 1-2.

Si precisa altresì che è intervenuta nella Procedura **** Omissis **** come da comunicazioni del 24/11/22.

PATTI

L'immobile risulta disabitato e non abitabile in quanto i lavori non sono stati ultimati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale risulta in fase di finitura in tutti e quattro gli appartamenti.

In particolare si evidenzia la mancanza delle caldaie, i bagni risultano non ultimati e parzialmente senza sanitari.

I due appartamenti al piano terra (sub. 1 e 2) sono dotati di serramenti esterni e porta ingresso, mentre al piano superiore (sub. 3-4) sono mancanti dei portoncini blindati d'ingresso e risultano con finiture paritetiche al piano sottostante.

Si evidenzia altresì che nell'alloggio al piano primo di sx (sub. 3) manca la prevista scala di collegamento con il piano secondo.

I due appartamenti al piano terra presentano uno stato di umidità preoccupante visibile su tutte le pareti con infiorescenze di muffe.

Tutte e quattro le unità immobiliari (sub. 1-2-3-4) non risultano avere allacci acqua, luce e gas.

PARTI COMUNI

Con l'aggiornamento catastale del 3/2/2023 Pratica numero: VC0002435 sono stati creati i Sub. 5 e 6 del mapp. 794, foglio 10, rispettivamente BCNC ai sub. 1-2-3-4 (area di accesso alle proprietà) e BCNC ai sub. 3 e 4 (vano scala di accesso alle proprietà piano primo e secondo).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un tronco di casa a tre piani fuori terra a filo strada della Via Melchiorre, con accesso dal lato opposto tramite cortiletto di pertinenza.

Presenta muratura portante in mattoni pieni, copertura a due falde con tegole in laterizio e facciate rifinite con intonaco per esterni.

Il tetto necessita di una ripassatura completa oltre al ripristino delle grondaie, in quanto sono evidenti i segni di un evento atmosferico che ha scoperchiato una parte della copertura e divelto le grondaie.

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con PDC a fine anno 2009 (PDC n. 11/09 del 15/10/2009) e successiva SCIA in variante a fine anno 2015 (SCIA n. 10/2015 del 30/09/2015), ma ad oggi i lavori non sono stati ultimati.

In fase di ristrutturazione sono stati realizzati n° 4 mini appartamenti, due al piano terra (sub. 1-2) e due al piano primo e secondo (sub. 3-4), aventi tutti le stesse tipologie di materiali utilizzati.

Entrambe gli appartamenti al piano terra sono dotati di serramenti esterni in pvc doppio vetro e porta blindata, questo a fatto sì che mancando il ricircolo d'aria si sono sviluppate muffe importanti su tutte le pareti interne

realizzate in cartongesso.

I bagni sono privi o parzialmente privi di sanitari, l'impianto termico , caldaie e radiatori sono assenti, le pareti interne sono intonacate e l'impianto elettrico da completare.

Si accede al piano Primo tramite scala esterna in pietra e ringhiera in ferro .

Qui i due appartamenti al piano primo (sub. 3-4) risultano ancor meno rifiniti di quelli al piano terra, in quanto entrambe sono privi di portoncino d'ingresso e solo in uno di essi è stata realizzata la scala interna di collegamento al piano secondo (sub. 4).

Quest'ultimo piano è dotato di pavimentazione in cotto e i solai sono rifiniti parzialmente con perline in legno e travi a vista, l'illuminazione è garantita da finestre e vasistas in pvc.(sub. 4).

L'immobile risulta in tutto e per tutto un cantiere abbandonato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Visto le condizioni dell'immobile, il medesimo risulta disabitato ed al momento non abitabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1975 al 15/08/2003	**** Omissis ****	TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/08/2003 al 29/01/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	11/05/2004	4918	3180
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO	13/02/2004	8	1144
Dal 29/01/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RONDANO DOTT. PIETRO	29/01/2007	5597	1808
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	01/02/2007	1121	853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La successione è stata devoluta per testamento pubblicato Notaio **** Omissis ****, Registrato a Borgosesia il 10/10/2003 al N° 909 serie 1.

Il legatario Sig. **** Omissis **** ha rinunciato con Atto Dott. **** Omissis ****, Registrato a Vercelli 22/12/2003 al N° 570 serie 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a VERCELLI il 14/02/2007
Reg. gen. 1577 - Reg. part. 223
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: DOTT. RONDANO PIETRO

Data: 08/02/2007

N° repertorio: 5626

N° raccolta: 1831

Note: Annotazione ad iscrizione n° 2890/347 del 12/04/2010 derivanti da restrizione di beni con Atto del 31/03/2010 Dott. Boggia Francesco , Notaio in Vercelli Repertorio 113794/15231 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 791 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Annotazione ad iscrizione n° 6871/761 del 16/10/2012 derivanti da restrizione di beni con Atto del 21/09/2012 Dott. Rondano Pietro , Notaio in Trino Vercellese, Repertorio 12253/6235 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 793 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 30/09/2022

Reg. gen. 8517 - Reg. part. 6723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale pignoramento ricade sui restanti mappali di proprietà della Società esecutata, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Vercellese al Foglio 10, Mapp. 792 - 794 - 812 - 813 come da : Variazione DOCFA protocollo VC0002439 del 03/02/2023 Mapp. 792 Variazione DOCFA protocollo VC0002435 del 03/02/2023 Mapp. 794; Variazione DOCFA protocollo VC0002437 del 03/02/2023 Mapp. 812; Variazione DOCFA protocollo VC0002438 del 03/02/2023 Mapp. 813; . Catasto Terreni del Comune Palazzolo Vercellese Foglio 10, Mapp. 799 seminativo irriguo di classe 2, sup. 5486 mq., R.D. € 51,00, R.A. € 36,83 (erroneamente indicato nel Pignoramento come Ente Urbano).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zone Residenziali consolidate di frangia di impianto rurale- Br.III come da Norme Tecniche di attuazione del PRGC vigente Art. 29 del Comune di Palazzolo (di cui si allega estratto).

Inoltre dal punto di vista geomorfologico ricade in classe 3B2_B definite Aree protette da opere di difesa idraulica, in particolare a seguito dei lavori di costruzione del nuovo argine ed adeguamento di tratti di argini esistenti a protezione degli abitati di Palazzolo e Trino Vercellese, ultimati nel 2002 (di cui si allega estratto).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto risulta essere stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, successivamente è stato oggetto di ristrutturazione completa con i seguenti permessi:

- PDC n° 11/09 del 15/10/2009
- SCIA n° 10/2015 del 30/09/2015 Protocollo 2690 in variante.

Attualmente i lavori non sono ultimati e necessitano ulteriori pratiche edilizie per il loro completamento. Il tutto viene stimato in circa € 1.800,00 + oneri fiscali e Diritti di Segreteria Comunali, con possibilità di ulteriore richiesta da parte del Comune in sede di presentazione delle pratiche necessarie.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a Nord con Mapp. 791 del Foglio 10, ad Est strada privata, a Sud Foglio 10 Mapp. 793 e ad Ovest Foglio 10 Mapp. 143.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	141,40 mq	1,00	141,40 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	0,00 mq	54,00 mq	0,25	13,50 mq	0,00 m	
Autorimessa	0,00 mq	31,65 mq	1,00	31,65 mq	0,00 m	
Giardino	0,00 mq	263,37 mq	0,18	47,41 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				233,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La Cronistoria Catastale riguardante l'immobile viene prodotta come relazione tecnica a parte in quanto risulta molto complessa e di difficile compilazione con il metodo procedure.

Si specifica che con l'aggiornamento catastale del 3/2/2023 Pratica numero: VC0002439 sono stati creati i Sub. 1 (abitazione) e Sub. 2 (autorimessa) del mapp. 792, foglio 10, che identificano la porzione di villetta a schiera binata oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	792	1		F3						
	10	792	2		F3						

Corrispondenza catastale

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

Si specifica che con l'aggiornamento catastale del 3/2/2023 Pratica numero: VC0002439 sono stati creati i Sub. 1 (abitazione) e sub. 2 (autorimessa) del mapp. 792, foglio 10, che identificano la porzione di villetta a schiera binata oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

PRECISAZIONI

L'ente urbano con soprastante fabbricato qui individuato deriva dagli originali mappali 146, 147, 148, 149, 150 del Foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Palazzolo Vercellese.

Rispettivamente pervenuti con atti di acquisto:

- Foglio 10, mapp. 146 Compravendita 29/01/2007 Dott. **** Omissis **** Rep. 5597/1808, Notaio in Trino Vercellese, trascritto 01/02/2007 ai n. 1121/854

- Foglio 10, mapp. 147/148/149/150 Compravendita 29/01/2007 Dott. **** Omissis **** Rep. 5597/1808, Notaio in Trino Vercellese, trascritto 01/02/2007 ai n. 1121/853

Si precisa infine che il mappale 149 del Foglio 10 del Catasto Terreni corrispondeva al mappale 773 del Foglio 10 Sub. 1-2-3 ora foglio 10 mappale 794 sub. 1-2-3-4, 812 sub. 1-2 e 813 sub. 1-2.

Si precisa altresì che è intervenuta nella Procedura **** Omissis **** come da comunicazioni del 24/11/22.

PATTI

L'immobile risulta disabitato e non abitabile in quanto i lavori non sono stati ultimati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale risulta in fase di finitura.

In particolare si evidenzia la mancanza della caldaia, radiatori; i bagni risultano non ultimati e senza i sanitari. L'immobile è privo di serramenti esterni ed interni, con la sola presenza di gelosie esterne in alluminio e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto elettrico è da ultimare e ripristinare, non sono stati posati i rivestimenti e la pavimentazione.

Il terrazzo al piano primo risulta privo di scalini di accesso e la pavimentazione è in guaina catramata, già lesionata in alcuni punti.

Il cornicione sottostante in corrispondenza dell'accesso all'autorimessa è completamente scrostato con il laterizio a vista.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è una villetta a schiera binata, unifamiliare composta da abitazione al piano terra e primo, ed autorimessa al piano terra con area di pertinenza adibita a verde.

La struttura portante è in CA e tamponamento in laterizio, copertura a due falde con tegole in laterizio e facciate rifinite con intonaco per esterni tinteggiate.

L'immobile è stato oggetto di edificazione edilizia con PDC a fine anno 2007 (PDC n. 12/07 del 19/10/2007) e successiva SCIA in variante a fine anno 2015 (SCIA n. 12/2015 del 30/09/2015), ma ad oggi i lavori non sono stati ultimati.

In fase di costruzione sono stati realizzati n° 1 appartamento, su due livelli ed autorimessa al piano terra.

L'appartamento è composto da portico da cui si accede all'ingresso (con vano scala di collegamento al piano superiore), soggiorno/cucina, bagno, lavanderia e disimpegno al piano terra; al piano primo 3 camere da letto, disimpegno e bagno, balcone e terrazzo.

I solai sono piani h= 2.80 mt.

La scala interna è rivestita in marmo.

Il terrazzo presenta la sola guaina ad impermeabilizzazione e ringhiera in ferro.

Non ci sono porte interne e le porte finestre e finestre sono dotate di sole persiane a chiusura in alluminio.

L'impianto elettrico da sistemare ed ultimare.

Tutti gli ambienti sono privi di pavimenti e rivestimenti.

Non sono stati installati i radiatori e la caldaia.

L'autorimessa è provvista di porta basculante in ferro, pavimentazione in battuto di cemento e muri intonacati.

Gli immobili risulta in tutto e per tutto un cantiere abbandonato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Visto le condizioni dell'immobile, il medesimo risulta disabitato ed al momento non abitabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1984 al 23/07/2002	**** Omissis ****	TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2002 al 29/01/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Novara Dott. Fabio	23/07/2002	59570	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	03/08/2002	7658	5492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RONDANO DOTT. PIETRO	29/01/2007	5597	1808
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	01/02/2007	1121	854
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a VERCELLI il 14/02/2007
 Reg. gen. 1577 - Reg. part. 223
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.000.000,00
 Rogante: DOTT. RONDANO PIETRO
 Data: 08/02/2007
 N° repertorio: 5626
 N° raccolta: 1831
 Note: Annotazione ad iscrizione n° 2890/347 del 12/04/2010 derivanti da restrizione di beni con Atto del 31/03/2010 Dott. Boggia Francesco , Notaio in Vercelli Repertorio 113794/15231 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 791 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.
 Annotazione ad iscrizione n° 6871/761 del 16/10/2012 derivanti da restrizione di beni con Atto del 21/09/2012 Dott. Rondano Pietro , Notaio in Trino Vercellese, Repertorio 12253/6235 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 793 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a VERCELLI il 30/09/2022
 Reg. gen. 8517 - Reg. part. 6723
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Tale pignoramento ricade sui restanti mappali di proprietà della Società esecutata, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Vercellese al Foglio 10, Mapp. 792 - 794 - 812 - 813 come da : Variazione DOCFA protocollo VC0002439 del 03/02/2023 Mapp. 792 Variazione DOCFA protocollo VC0002435 del 03/02/2023 Mapp. 794; Variazione DOCFA protocollo VC0002437 del 03/02/2023 Mapp. 812; Variazione DOCFA protocollo VC0002438 del 03/02/2023 Mapp. 813; . Catasto Terreni del Comune Palazzolo Vercellese Foglio 10, Mapp. 799 seminativo irriguo di classe 2, sup. 5486 mq., R.D. € 51,00, R.A. € 36,83 (erroneamente indicato nel Pignoramento come Ente Urbano).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zone Residenziali consolidate di impianto recente BrII come da Norme Tecniche di attuazione del PRGC vigente Art. 28 del Comune di Palazzolo (di cui si allega estratto).

Inoltre dal punto di vista geomorfologico ricade in classe 3B2_B definite Aree protette da opere di difesa idraulica, in particolare a seguito dei lavori di costruzione del nuovo argine ed adeguamento di tratti di argini esistenti a protezione degli abitati di Palazzolo e Trino Vercellese, ultimati nel 2002 (di cui si allega stralcio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in virtù del Permesso di Costruire indicato:

- PDC n° 12/07 del 19/10/2007
- SCIA n° 12/2015 del 30/09/2015 Protocollo 2692 in variante.

Dopo aver esaminato i suddetti Permessi Comunali, lo stato di fatto degli immobili ed essermi confrontata con il Tecnico Comunale del Comune di Palazzolo **** Omissis ****, riporto di seguito le procedure da adottare per poter sanare gli immobili oggetto di pignoramento:

- Presentazione al Comune di Palazzolo pratica SCIA in Alternativa al PDC in Sanatoria:

- Diritti di Segreteria € 120,00
- Oblazione versamento minimo di € 516,00
Da stimarsi con computo metrico in virtù di quello che si dovrà ancora realizzare per giungere al fine lavori.
(Residenziale =valore /3 x 5% x 2 in quanto è in sanatoria).

- Richiesta al Comune di Palazzolo SCA Segnalazione Certificata di Agibilità:

- Diritti di Segreteria € 80,00;
- APE Attestato di Prestazione Energetica;
- Conformità Impianti;
- Idoneità statica;
- Aggiornamento catastale (n. 2 Schede con elaborato planimetrico, Diritti Catastali € 100,00).

Attualmente gli immobili sono stati identificati con categoria F3 = fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

Si tenga presente che per la redazione della conformità impianti ed idoneità statica sarà necessario incaricare periti/termotecnici ed Ingegneri.

Tenuto conto di quanto specificato in via di massima, mi sento di poter stimare le prestazioni intorno ad € 8.000,00 + oneri fiscali, più le spese di segreteria e diritti di catastali.

Per quanto riguarda l'oblazione da versarsi al Comune di Palazzolo si parte da un minimo di € 516,00 +

eventuale ulteriore importo da definirsi con computo metrico estimativo dettagliato.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a Nord con Mapp. 794 del Foglio 10, ad Est Mapp. 598 Foglio 10, a Sud Foglio 10 Mapp. 813 e ad Ovest strada privata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	145,42 mq	1,00	145,42 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	0,00 mq	35,73 mq	0,25	8,93 mq	0,00 m	
Autorimessa	0,00 mq	31,74 mq	1,00	31,74 mq	0,00 m	
Giardino	0,00 mq	270,47 mq	0,18	48,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				234,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				234,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La stima è stata ricavata dal valore medio del Listino immobiliare della Camera di Commercio Biella e Vercelli n. 23 rilevazioni Dicembre 2020 e precisamente € 250,00 valore massimo e € 150,00 valore minimo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La Cronistoria Catastale riguardante l'immobile viene prodotta come relazione tecnica a parte in quanto risulta molto complessa e di difficile compilazione con il metodo procedure.

Si specifica che con l'aggiornamento catastale del 3/2/2023 Pratica numero: VC0002437 sono stati costituiti i Sub. 1 (abitazione) e Sub. 2 (autorimessa) del mapp. 812, foglio 10, che identificano la porzione di villetta a schiera binata oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

Con Tipo di Frazionamento del 27/01/2023 Protocollo 2060 il Foglio 10 Mapp. 794 è stato suddiviso nei Mapp. 794, 812 e 813.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	812	1		F3						
	10	812	2		F3						

Corrispondenza catastale

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

Si specifica che con l'aggiornamento catastale del 3/2/2023 Pratica numero: VC0002437 sono stati costituiti i Sub. 1 (abitazione) e Sub. 2 (autorimessa) del mapp. 812, foglio 10, che identificano la porzione di villetta a schiera binata oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

PRECISAZIONI

L'ente urbano con soprastante fabbricato qui individuato deriva dagli originali mappali 146, 147, 148, 149, 150 del Foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Palazzolo Vercellese.

Rispettivamente pervenuti con atti di acquisto:

- Foglio 10, mapp. 146 Compravendita 29/01/2007 Dott. **** Omissis **** Rep. 5597/1808, Notaio in Trino Vercellese, trascritto 01/02/2007 ai n. 1121/854

- Foglio 10, mapp. 147/148/149/150 Compravendita 29/01/2007 Dott. **** Omissis **** Rep. 5597/1808, Notaio in Trino Vercellese, trascritto 01/02/2007 ai n. 1121/853

Si precisa infine che il mappale 149 del Foglio 10 del Catasto Terreni corrispondeva al mappale 773 del Foglio 10 Sub. 1-2-3 ora foglio 10 mappale 794 sub. 1-2-3-4, 812 sub. 1-2 e 813 sub. 1-2.

Si precisa altresì che è intervenuta nella Procedura **** Omissis **** come da comunicazioni del 24/11/22.

PATTI

L'immobile risulta disabitato e non abitabile in quanto i lavori non sono stati ultimati .

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale risulta in fase di finitura.

In particolare si evidenzia la mancanza della caldaia, radiatori; i bagni risultano non ultimati e senza i sanitari. L'immobile è privo di serramenti esterni ed interni, con la sola presenza di gelosie esterne in alluminio e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto elettrico è da ultimare e ripristinare, non sono stati posati i rivestimenti e la pavimentazione.

Il terrazzo al piano primo risulta privo di scalini di accesso e la pavimentazione è in guaina catramata, già lesionata in alcuni punti.

Il muro perimetrale sul retro in corrispondenza del terrazzo presenta vistose colature d'acqua con intonaco ammalorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è una villetta a schiera binata, unifamiliare composta da abitazione al piano terra e primo, ed autorimessa al piano terra con area di pertinenza adibita a verde.

La struttura portante è in CA e tamponamento in laterizio, copertura a due falde con tegole in laterizio e facciate rifinite con intonaco per esterni tinteggiate.

L'immobile è stato oggetto di edificazione edilizia con PDC a fine anno 2007 (PDC n. 13/07 del 19-10-2007) e successiva SCIA in variante a fine anno 2015 (SCIA n. 11/2015 del 30/09/2015), ma ad oggi i lavori non sono stati ultimati.

In fase di costruzione sono stati realizzati n° 1 appartamento, su due livelli ed autorimessa al piano terra.

L'appartamento è composto da portico da cui si accede all'ingresso (con vano scala di collegamento al piano superiore), soggiorno/cucina, bagno, lavanderia e disimpegno al piano terra; al piano primo 3 camere da letto, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazzo.

I solai sono piani h= 2.80 mt.

La scala interna è rivestita in marmo.

Il terrazzo presenta la sola guaina ad impermeabilizzazione e ringhiera in ferro.

Non ci sono porte interne e le porte finestre e finestre sono dotate di sole persiane a chiusura in alluminio.

L'impianto elettrico da sistemare ed ultimare.

Tutti gli ambienti sono privi di pavimenti e rivestimenti.

Non sono stati installati i radiatori e la caldaia.

L'autorimessa è provvista di porta basculante in ferro, pavimentazione in battuto di cemento e muri intonacati.

Gli immobili risulta in tutto e per tutto un cantiere abbandonato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Visto le condizioni dell'immobile, il medesimo risulta disabitato ed al momento non abitabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1975 al 15/08/2003	**** Omissis ****	TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/08/2003 al 29/01/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	11/05/2004	4918	3180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO	13/02/2004	8	1144
Dal 29/01/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RONDANO DOTT. PIETRO	29/01/2007	5597	1808
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	01/02/2007	1121	853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a VERCELLI il 14/02/2007
 Reg. gen. 1577 - Reg. part. 223
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.000.000,00
 Rogante: DOTT. RONDANO PIETRO
 Data: 08/02/2007
 N° repertorio: 5626
 N° raccolta: 1831
 Note: Annotazione ad iscrizione n° 2890/347 del 12/04/2010 derivanti da restrizione di beni con Atto del 31/03/2010 Dott. Boggia Francesco , Notaio in Vercelli Repertorio 113794/15231 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 791 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.
 Annotazione ad iscrizione n° 6871/761 del 16/10/2012 derivanti da restrizione di beni con Atto del 21/09/2012 Dott. Rondano Pietro , Notaio in Trino Vercellese, Repertorio 12253/6235 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 793 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a VERCELLI il 30/09/2022
 Reg. gen. 8517 - Reg. part. 6723
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Tale pignoramento ricade sui restanti mappali di proprietà della Società esecutata, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Vercellese al Foglio 10, Mapp. 792 - 794 - 812 - 813 come da : Variazione DOCFA protocollo VC0002439 del 03/02/2023 Mapp. 792 Variazione DOCFA protocollo VC0002435 del 03/02/2023 Mapp. 794; Variazione DOCFA protocollo VC0002437 del 03/02/2023 Mapp. 812; Variazione DOCFA protocollo VC0002438 del 03/02/2023 Mapp. 813; . Catasto Terreni del Comune Palazzolo Vercellese Foglio 10, Mapp. 799 seminativo irriguo di classe 2, sup. 5486 mq., R.D. € 51,00, R.A. € 36,83 (erroneamente indicato nel Pignoramento come Ente Urbano).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zone Residenziali consolidate di impianto recente BrII come da Norme Tecniche di attuazione del PRGC vigente Art. 28 del Comune di Palazzolo (di cui si allega estratto).

Inoltre dal punto di vista geomorfologico ricade in classe 3B2_B definite Aree protette da opere di difesa idraulica, in particolare a seguito dei lavori di costruzione del nuovo argine ed adeguamento di tratti di argini esistenti a protezione degli abitati di Palazzolo e Trino Vercellese, ultimati nel 2002 (di cui si allega stralcio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in virtù del Permesso di Costruire indicato:

- PDC n° 13/07 del 19/10/2007
- SCIA n° 11/2015 del 30/09/2015 Protocollo 2691 in variante.

Dopo aver esaminato i suddetti Permessi Comunali, lo stato di fatto degli immobili ed essermi confrontata con il Tecnico Comunale del Comune di Palazzolo **** Omissis ****, riporto di seguito le procedure da adottare per poter sanare gli immobili oggetto di pignoramento:

- Presentazione al Comune di Palazzolo pratica SCIA in Alternativa al PDC in Sanatoria:

- Diritti di Segreteria € 120,00
- Oblazione versamento minimo di € 516,00
Da stimarsi con computo metrico in virtù di quello che si dovrà ancora realizzare per giungere al fine lavori.
(Residenziale =valore /3 x 5% x 2 in quanto è in sanatoria).

- Richiesta al Comune di Palazzolo SCA Segnalazione Certificata di Agibilità:

- Diritti di Segreteria € 80,00;
- APE Attestato di Prestazione Energetica;
- Conformità Impianti;
- Idoneità statica;
- Aggiornamento catastale (n. 2 Schede con elaborato planimetrico, Diritti Catastali € 100,00).

Attualmente gli immobili sono stati identificati con categoria F3 = fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

Si tenga presente che per la redazione della conformità impianti ed idoneità statica sarà necessario incaricare periti/termotecnici ed Ingegneri.

Tenuto conto di quanto specificato in via di massima, mi sento di poter stimare le prestazioni intorno ad € 8.000,00 + oneri fiscali, più le spese di segreteria e diritti di catastali.

Per quanto riguarda l'oblazione da versarsi al Comune di Palazzolo si parte da un minimo di € 516,00 +

eventuale ulteriore importo da definirsi con computo metrico estimativo dettagliato.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a Nord con Mapp. 812 del Foglio 10, ad Est Mapp. 598 del Foglio 10, a Sud Mapp. 799 del Foglio 10 e ad Ovest strada privata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	145,42 mq	1,00	145,42 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	0,00 mq	35,73 mq	0,25	8,93 mq	0,00 m	
Autorimessa	0,00 mq	31,74 mq	1,00	31,74 mq	0,00 m	
Giardino	0,00 mq	256,54 mq	0,18	46,18 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				232,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La Cronistoria Catastale riguardante l'immobile viene prodotta come relazione tecnica a parte in quanto risulta molto complessa e di difficile compilazione con il metodo procedure.

Si specifica che con l'aggiornamento catastale del 3/2/2023 Pratica numero: VC0002438 sono stati costituiti i Sub. 1 (abitazione) e Sub. 2 (autorimessa) del mapp. 813, foglio 10, che identificano la porzione di villetta a schiera binata oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

Con Tipo di Frazionamento del 27/01/2023 Protocollo 2060 il Foglio 10 Mapp. 794 è stato suddiviso nei Mapp. 794, 812 e 813.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	813	1		F3						
	10	813	2		F3						

Corrispondenza catastale

Si specifica che con l'aggiornamento catastale del 3/2/2023 Pratica numero: VC0002438 sono stati creati i Sub. 1 (abitazione) e 2 (autorimessa) del mapp. 813, foglio 10, che identificano la porzione di villetta a schiera oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

PRECISAZIONI

L'ente urbano con soprastante fabbricato qui individuato deriva dagli originali mappali 146, 147, 148, 149, 150 del Foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Palazzolo Vercellese.

Rispettivamente pervenuti con atti di acquisto:

- Foglio 10, mapp. 146 Compravendita Compravendita 29/01/2007 Dott. **** Omissis **** Rep. 5597/1808, Notaio in Trino Vercellese, trascritto 01/02/2007 ai n. 1121/854

- Foglio 10, mapp. 147/148/149/150 Compravendita 29/01/2007 Dott. **** Omissis **** Rep. 5597/1808, Notaio in Trino Vercellese, trascritto 01/02/2007 ai n. 1121/853

Si precisa infine che il mappale 149 del Foglio 10 del Catasto Terreni corrispondeva al mappale 773 del Foglio 10 Sub. 1-2-3 ora foglio 10 mappale 794 sub. 1-2-3-4, 812 sub. 1-2 e 813 sub. 1-2.

Si precisa altresì che è intervenuta nella Procedura **** Omissis **** come da comunicazioni del 24/11/22.

PATTI

L'immobile risulta disabitato e non abitabile in quanto i lavori non sono stati ultimati .

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale risulta in fase di finitura.

In particolare si evidenzia la mancanza della caldaia, radiatori; i bagni risultano non ultimati e senza i sanitari.

L'immobile è privo di serramenti esterni ed interni, con la sola presenza di gelosie esterne in alluminio e portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto elettrico è da ultimare e ripristinare.

Il terrazzo al piano primo risulta privo di scalini di accesso e la pavimentazione è in guaina catramata, già

lesionata in alcuni punti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è una villetta a schiera binata, unifamiliare composta da abitazione al piano terra e primo, ed autorimessa al piano terra con area di pertinenza adibita a verde.

La struttura portante è in CA e tamponamento in laterizio, copertura a due falde con tegole in laterizio e facciate rifinite con intonaco per esterni tinteggiate.

L'immobile è stato oggetto di edificazione edilizia con PDC a fine anno 2007 (PDC n. 14/07 del 19/10/2007) e successiva SCIA in variante a fine anno 2015 SCIA n.13/2015 del 30/09/2015), ma ad oggi i lavori non sono stati ultimati.

In fase di costruzione sono stati realizzati n° 1 appartamento, su due livelli ed autorimessa al piano terra.

L'appartamento è composto da portico da cui si accede all'ingresso (con vano scala di collegamento al piano superiore), soggiorno/cucina, bagno, lavanderia e disimpegno al piano terra; al piano primo 3 camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazzo.

I solaio sono piani h= 2.80 mt.

La scala interna è rivestita in marmo.

Il terrazzo presenta la sola guaina ad impermeabilizzazione e ringhiera in ferro.

Non ci sono porte interne e le porte finestre e finestre sono dotate di sole persiane a chiusura in alluminio.

L'impianto elettrico da sistemare ed ultimare.

In tutti gli ambienti è stata posata la pavimentazione in gres porcellanato per interni, ma non i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Non sono stati installati i radiatori e la caldaia.

L'autorimessa risulta aperta in quanto la porta basculante in ferro non è stata installata ma posata all'interno, ha pavimentazione in battuto di cemento e muri intonacati.

Gli immobili risulta in tutto e per tutto un cantiere abbandonato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Visto le condizioni dell'immobile, il medesimo risulta disabitato ed al momento non abitabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1975 al 15/08/2003	**** Omissis ****	TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/08/2003 al 29/01/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	11/05/2004	4918	3180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO	13/02/2004	8	1144		
Dal 29/01/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RONDANO DOTT. PIETRO	29/01/2007	5597	1808
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	01/02/2007	1121	853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a VERCELLI il 14/02/2007

Reg. gen. 1577 - Reg. part. 223

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: DOTT. RONDANO PIETRO

Data: 08/02/2007

N° repertorio: 5626

N° raccolta: 1831

Note: Annotazione ad iscrizione n° 2890/347 del 12/04/2010 derivanti da restrizione di beni con Atto del 31/03/2010 Dott. Boggia Francesco , Notaio in Vercelli Repertorio 113794/15231 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 791 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Annotazione ad iscrizione n° 6871/761 del 16/10/2012 derivanti da restrizione di beni con Atto del 21/09/2012 Dott. Rondano Pietro , Notaio in Trino Vercellese, Repertorio 12253/6235 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 793 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 30/09/2022

Reg. gen. 8517 - Reg. part. 6723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tale pignoramento ricade sui restanti mappali di proprietà della Società eseguita, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Vercellese al Foglio 10, Mapp. 792 - 794 - 812 - 813 come da : Variazione DOCFA protocollo VC0002439 del 03/02/2023 Mapp. 792 Variazione DOCFA protocollo VC0002435 del 03/02/2023 Mapp. 794; Variazione DOCFA protocollo VC0002437 del 03/02/2023 Mapp. 812; Variazione DOCFA protocollo VC0002438 del 03/02/2023 Mapp. 813; . Catasto Terreni del Comune Palazzolo Vercellese Foglio 10, Mapp. 799 seminativo irriguo di classe 2, sup. 5486 mq., R.D. € 51,00, R.A. € 36,83 (erroneamente indicato nel Pignoramento come Ente Urbano).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zone Residenziali consolidate di impianto recente BrII come da Norme Tecniche di attuazione del PRGC vigente Art. 28 del Comune di Palazzolo (di cui si allega estratto).

Inoltre dal punto di vista geomorfologico ricade in classe 3B2_B definite Aree protette da opere di difesa idraulica, in particolare a seguito dei lavori di costruzione del nuovo argine ed adeguamento di tratti di argini esistenti a protezione degli abitati di Palazzolo e Trino Vercellese, ultimati nel 2002 (di cui si allega stralcio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in virtù del Permesso di Costruire indicato:

- PDC n° 14/07 del 19/10/2007
- SCIA n° 13/2015 del 30/09/2015 Protocollo 2693 in variante.

Dopo aver esaminato i suddetti Permessi Comunali, lo stato di fatto degli immobili ed essermi confrontata con il Tecnico Comunale del Comune di Palazzolo **** Omissis ****, riporto di seguito le procedure da adottare per poter sanare gli immobili oggetto di pignoramento:

- Presentazione al Comune di Palazzolo pratica SCIA in Alternativa al PDC in Sanatoria:

- Diritti di Segreteria € 120,00
- Oblazione versamento minimo di € 516,00
Da stimarsi con computo metrico in virtù di quello che si dovrà ancora realizzare per giungere al fine lavori.
(Residenziale =valore /3 x 5% x 2 in quanto è in sanatoria).

- Richiesta al Comune di Palazzolo SCA Segnalazione Certificata di Agibilità:

- Diritti di Segreteria € 80,00;
- APE Attestato di Prestazione Energetica;
- Conformità Impianti;
- Idoneità statica;
- Aggiornamento catastale (n. 2 Schede con elaborato planimetrico, Diritti Catastali € 100,00).

Attualmente gli immobili sono stati identificati con categoria F3 = fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

Si tenga presente che per la redazione della conformità impianti ed idoneità statica sarà necessario incaricare periti/termotecnici ed Ingegneri.

Tenuto conto di quanto specificato in via di massima, mi sento di poter stimare le prestazioni intorno ad € 8.000,00 + oneri fiscali, più le spese di segreteria e diritti di catastali.

Per quanto riguarda l'oblazione da versarsi al Comune di Palazzolo si parte da un minimo di € 516,00 + eventuale ulteriore importo da definirsi con computo metrico estimativo dettagliato.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a Nord con Mapp. 793-813 del Foglio 10, ad Est Mapp. 597 del Foglio 10, a Sud Mapp. 234 del Foglio 10 e ad Ovest Mapp. 782 del Foglio 10.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	5486,00 mq	1,00	5486,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5486,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5486,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La Cronistoria Catastale riguardante l'immobile viene prodotta come relazione tecnica a parte in quanto risulta molto complessa e di difficile compilazione con il metodo procedure.

Il Mapp. 799, Foglio 10 del Comune di Palazzolo nella Procedura Immobiliare viene classato erroneamente come Ente Urbano anziché un seminativo irriguo.

DATI CATASTALI

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
10	799				Seminativo irriguo	2	5486 mq	51 €	36,83 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa altresì che è intervenuta nella Procedura **** Omissis **** come da comunicazioni del 24/11/22.

PATTI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere affittato con Contratto Convenzione di affittanza agraria di immobili ai sensi della legge 375/82 n. 203 all'azienda **** Omissis **** in persona del suo Legale Rappresentante **** Omissis **** nato a Trino (VC) il **** Omissis ****.

Il contratto è stato registrato il 21/04/2021 al n. 000758-serie 3T e codice identificativo TSN21T000758000BB.

Durata dal 11/11/2020 al 10/11/2030. Data di stipula del 10/11/2020.

Canone annuo stipulato € 30,00.

Con successiva Dichiarazione del 05/10/2021 la proprietà autorizza la parte affittuaria, ai sensi dell'art. 1406 e seguenti c.c., a cedere a terzi il contratto di affitto, nel pieno rispetto della scadenza del medesimo (10/11/2030) che rimane invariata.

Da un'indagine effettuata il prezzo più probabile stimato d'affitto mi riterrei di quantificarlo tra i € 300/350 annui.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il terreno risulta adibito a prato (incolto).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente affittato con Contratto Convenzione di affittanza agraria di immobili ai sensi della legge 375/82 n. 203 all'azienda **** Omissis **** in persona del suo Legale Rappresentante **** Omissis **** nato a Trino (VC) il **** Omissis ****.

Il contratto è stato registrato il 21/04/2021 al n. 000758-serie 3T e codice identificativo TSN21T000758000BB.

Durata dal 11/11/2020 al 10/11/2030. Data di stipula del 10/11/2020.

Canone annuo stipulato € 30,00.

Da un'indagine effettuata il prezzo più probabile stimato d'affitto mi riterrei di quantificarlo tra i € 300/350 annui.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1975 al 15/08/2003	**** Omissis ****	TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/1984 al 23/07/2002	**** Omissis ****	TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2002 al 29/01/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Novara Dott. Fabio	23/07/2002	59570	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari	03/08/2002	7658	5492
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 15/08/2003 al 29/01/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	11/05/2004	4918	3180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO	13/02/2004	8	1144
Dal 29/01/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RONDANO DOTT. PIETRO	29/01/2007	5597	1808
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	01/02/2007	1121	853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rondano dott. Pietro	29/01/2007	5597	1808
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Dei Registri Immobiliari	01/02/2007	1121	854
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il Mapp. 799 del Foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Palazzolo Vercellese deriva dagli originali mappali 146, 147, 148, 149, 150 del Foglio 10 .

Rispettivamente pervenuti con atti di acquisto:

- Foglio 10, mapp. 146 Compravendita 29/01/2007 **** Omissis **** Rep. 5597/1808, Notaio in Trino Vercellese, trascritto 01/02/2007 ai n. 1121/854 **** Omissis ****

- Foglio 10, mapp. 147/148/149/150 Compravendita 29/01/2007 **** Omissis **** Rep. 5597/1808, Notaio in Trino Vercellese, trascritto 01/02/2007 ai n. 1121/853 **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a VERCELLI il 14/02/2007
 Reg. gen. 1577 - Reg. part. 223
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.000.000,00
 Rogante: DOTT. RONDANO PIETRO
 Data: 08/02/2007
 N° repertorio: 5626
 N° raccolta: 1831
 Note: Annotazione ad iscrizione n° 2890/347 del 12/04/2010 derivanti da restrizione di beni con Atto del 31/03/2010 Dott. Boggia Francesco , Notaio in Vercelli Repertorio 113794/15231 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 791 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.
 Annotazione ad iscrizione n° 6871/761 del 16/10/2012 derivanti da restrizione di beni con Atto del 21/09/2012 Dott. Rondano Pietro , Notaio in Trino Vercellese, Repertorio 12253/6235 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 793 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a VERCELLI il 30/09/2022
 Reg. gen. 8517 - Reg. part. 6723
 Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tale pignoramento ricade sui restanti mappali di proprietà della Società esecutata, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Vercellese al Foglio 10, Mapp. 792 - 794 - 812 - 813 come da : Variazione DOCFA protocollo VC0002439 del 03/02/2023 Mapp. 792 Variazione DOCFA protocollo VC0002435 del 03/02/2023 Mapp. 794; Variazione DOCFA protocollo VC0002437 del 03/02/2023 Mapp. 812; Variazione DOCFA protocollo VC0002438 del 03/02/2023 Mapp. 813; . Catasto Terreni del Comune Palazzolo Vercellese Foglio 10, Mapp. 799 seminativo irriguo di classe 2, sup. 5486 mq., R.D. € 51,00, R.A. € 36,83 (erroneamente indicato nel Pignoramento come Ente Urbano).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al CDU rilasciato dal Comune di Palazzolo Vercellese, l'immobile risulta ricadere nelle Aree destinate ad ATTIVITA' AGRICOLE art. 43-43 bis delle N.T.A.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS N. 36, piano T-1°-2°

Il fabbricato oggetto di stima, adibito a civile abitazione risulta in corso di ristrutturazione e finitura . I lavori edili inerente a tale immobile non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). Precedentemente la ristrutturazione risultava essere accatastato come porzione abitativa, autorimessa, pollaio e tettoia con cortile di pertinenza. La situazione sopra descritta risulta essere variata in virtù della ristrutturazione mai ultimata. Tale fabbricato, come da Denuncia di Variazione VC0002435 DEL 03/02/2023, è composto dalle seguenti unità immobiliari così descritte: - n. 2 alloggi al piano terreno composti da ingresso, cucina/soggiorno, bagno e camera ed area di pertinenza esterna (Mapp.794 sub. 1 e 2); - n. 2 alloggi al piano primo e secondo composti da ingresso, cucina/soggiorno, bagno e vano scala di collegamento al piano secondo adibiti ad ambienti abitabili di pertinenza (Mapp. 794, sub. 3 e 4). Di pertinenza a tutte le unità immobiliari risulta essere il mappa. 794 sub. 5 posto al piano terra come area comune di accesso. A pertinenza agli alloggi al piano primo e secondo vi è il vano scala identificato al Mapp. 794 sub. 6. Una porzione dell'area di pertinenza del fabbricato in oggetto è adibita a parcheggio comune e strada di accesso al complesso immobiliare, come da disegno allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 794, Sub. 1, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 794, Sub. 2, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 794, Sub. 3, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 794, Sub. 4, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 39.195,60

La stima è stata ricavata dal valore medio del Listino immobiliare della Camera di Commercio Biella e Vercelli n. 23 rilevazioni Dicembre 2020 e precisamente € 250,00 valore massimo e € 150,00 valore minimo.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile avente bisogno di un totale ripristino (vedi tetto, impiantistica e finiture interne ed esterne) e i vistosi problemi di umidità al piano terra, si rende

opportuna una detrazione pari al 40%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS N. 36, piano T-1°-2°	326,63 mq	120,00 €/mq	€ 39.195,60	100,00%	€ 39.195,60
				Valore di stima:	€ 39.195,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°

Trattasi di porzione villetta a schiera binata, composta da abitazione al piano terra e primo con porzione di autorimessa al piano terra ed area verde di pertinenza. Il fabbricato di civile abitazione oggetto di stima, risulta in corso di costruzione e finitura. I lavori edili inerente tali fabbricato non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 792, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 10, Part. 792, Sub. 2, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 42.112,80

La stima è stata ricavata dal valore medio del Listino immobiliare della Camera di Commercio Biella e Vercelli n. 23 rilevazioni Dicembre 2020 e precisamente € 250,00 valore massimo e € 150,00 valore minimo, con un'ulteriore decurtazione del 10% pari ad € 180/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°	233,96 mq	180,00 €/mq	€ 42.112,80	100,00%	€ 42.112,80
				Valore di stima:	€ 42.112,80

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°

Trattasi di porzione villetta a schiera binata, composta da abitazione al piano terra e primo con porzione di autorimessa al piano terra ed area verde di pertinenza. Il fabbricato di civile abitazione oggetto di stima, risulta in corso di costruzione e finitura. I lavori edili inerente tali fabbricato non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 812, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 10, Part. 812, Sub. 2, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 42.258,60

La stima è stata ricavata dal valore medio del Listino immobiliare della Camera di Commercio Biella e Vercelli n. 23 rilevazioni Dicembre 2020 e precisamente € 250,00 valore massimo e € 150,00 valore minimo, con un'ulteriore decurtazione del 10% pari ad € 180/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°	234,77 mq	180,00 €/mq	€ 42.258,60	100,00%	€ 42.258,60
				Valore di stima:	€ 42.258,60

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°

Trattasi di porzione villetta a schiera binata, composta da abitazione al piano terra e primo con porzione di autorimessa al piano terra ed area verde di pertinenza. Il fabbricato di civile abitazione oggetto di stima, risulta in corso di costruzione e finitura. I lavori edili inerente tali fabbricato non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 813, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 10, Part. 813, Sub. 2, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 41.808,60

La stima è stata ricavata dal valore medio del Listino immobiliare della Camera di Commercio Biella e Vercelli n. 23 rilevazioni Dicembre 2020 e precisamente € 250,00 valore massimo e € 150,00 valore minimo, con un'ulteriore decurtazione del 10% pari ad € 180/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato civile Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°	232,27 mq	180,00 €/mq	€ 41.808,60	100,00%	€ 41.808,60
				Valore di stima:	€ 41.808,60

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T
 L'immobile oggetto di stima risulta un appezzamento di terreno ad uso agricolo L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 799, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.735,26
 Dall'ultimo dato disponibile dei Valori agricoli medi dei terreni della provincia di Vercelli (ultimo dato disponibile 2017) il seminativo irriguo di cl. 2 in oggetto, ricadente nella Regione Agraria n° 6 di tale listino, ha un valore agricolo ad ettaro pari a € 28.178,00 equivalente a circa € 2,82 al mq.

Da un'indagine di mercato effettuata per rapportare all'attualità il valore sopra indicato necessita procedere con una decurtazione del 50% .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T	5486,00 mq	1,41 €/mq	€ 7.735,26	100,00%	€ 7.735,26
				Valore di stima:	€ 7.735,26

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

Vercelli, li 10/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Balzaretti Cristina

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS N. 36, piano T-1°-2°
Il fabbricato oggetto di stima, adibito a civile abitazione risulta in corso di ristrutturazione e finitura . I lavori edili inerente a tale immobile non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). Precedentemente la ristrutturazione risultava essere accatastato come porzione abitativa, autorimessa, pollaio e tettoia con cortile di pertinenza. La situazione sopra descritta risulta essere variata in virtù della ristrutturazione mai ultimata. Tale fabbricato, come da Denuncia di Variazione VC0002435 DEL 03/02/2023, è composto dalle seguenti unità immobiliari così descritte: - n. 2 alloggi al piano terreno composti da ingresso, cucina/soggiorno, bagno e camera ed area di pertinenza esterna (Mapp.794 sub. 1 e 2); - n. 2 alloggi al piano primo e secondo composti da ingresso, cucina/soggiorno, bagno e vano scala di collegamento al piano secondo adibiti ad ambienti abitabili di pertinenza (Mapp. 794, sub. 3 e 4). Di pertinenza a tutte le unità immobiliari risulta essere il mappa. 794 sub. 5 posto al piano terra come area comune di accesso. A pertinenza agli alloggi al piano primo e secondo vi è il vano scala identificato al Mapp. 794 sub. 6. Una porzione dell'area di pertinenza del fabbricato in oggetto è adibita a parcheggio comune e strada di accesso al complesso immobiliare, come da disegno allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 794, Sub. 1, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 794, Sub. 2, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 794, Sub. 3, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 794, Sub. 4, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zone Residenziali consolidate di frangia di impianto rurale- Br.III come da Norme Tecniche di attuazione del PRGC vigente Art. 29 del Comune di Palazzolo (di cui si allega estratto). Inoltre dal punto di vista geomorfologico ricade in classe 3B2_B definite Aree protette da opere di difesa idraulica, in particolare a seguito dei lavori di costruzione del nuovo argine ed adeguamento di tratti di argini esistenti a protezione degli abitati di Palazzolo e Trino Vercellese, ultimati nel 2002 (di cui si allega estratto).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°
Trattasi di porzione villetta a schiera binata, composta da abitazione al piano terra e primo con porzione di autorimessa al piano terra ed area verde di pertinenza. Il fabbricato di civile abitazione oggetto di stima, risulta in corso di costruzione e finitura. I lavori edili inerente tali fabbricato non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 792, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 10, Part. 792, Sub. 2, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zone Residenziali consolidate di impianto recente BrII come da Norme Tecniche di attuazione del PRGC vigente Art. 28 del Comune di Palazzolo (di cui si allega estratto). Inoltre dal punto di vista geomorfologico ricade in classe 3B2_B definite Aree protette da opere di difesa idraulica, in particolare a seguito dei lavori di costruzione del nuovo argine ed adeguamento di tratti di argini esistenti a protezione degli abitati di Palazzolo e Trino Vercellese, ultimati nel 2002 (di cui si allega stralcio).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°
Trattasi di porzione villetta a schiera binata, composta da abitazione al piano terra e primo con porzione di autorimessa al piano terra ed area verde di pertinenza. Il fabbricato di civile abitazione oggetto di stima, risulta in corso di costruzione e finitura. I lavori edili inerente tali fabbricato non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 812, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 10, Part. 812, Sub. 2, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zone Residenziali consolidate di impianto recente BrII come da Norme Tecniche di attuazione del PRGC vigente Art. 28 del Comune di Palazzolo (di cui si allega estratto). Inoltre dal punto di vista geomorfologico ricade in classe 3B2_B definite Aree protette da opere di difesa idraulica, in particolare a seguito dei lavori di costruzione del nuovo argine ed adeguamento di tratti di argini esistenti a protezione degli abitati di Palazzolo e Trino Vercellese, ultimati nel 2002 (di cui si allega stralcio).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°
Trattasi di porzione villetta a schiera binata, composta da abitazione al piano terra e primo con porzione di autorimessa al piano terra ed area verde di pertinenza. Il fabbricato di civile abitazione oggetto di stima, risulta in corso di costruzione e finitura. I lavori edili inerente tali fabbricato non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 813, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 10, Part. 813, Sub. 2, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zone Residenziali consolidate di impianto recente BrII come da Norme Tecniche di attuazione del PRGC vigente Art. 28 del Comune di Palazzolo (di cui si allega estratto). Inoltre dal punto di vista geomorfologico ricade in classe 3B2_B definite Aree protette da opere di difesa idraulica, in particolare a seguito dei lavori di costruzione del nuovo argine ed adeguamento di tratti di argini esistenti a protezione degli abitati di Palazzolo e Trino Vercellese, ultimati nel 2002 (di cui si allega stralcio).

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T
L'immobile oggetto di stima risulta un appezzamento di terreno ad uso agricolo L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 799, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al CDU rilasciato dal Comune di Palazzolo Vercellese, l'immobile risulta ricadere nelle Aree destinate ad ATTIVITA' AGRICOLE art. 43-43 bis delle N.T.A.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS N. 36, piano T-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 794, Sub. 1, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 794, Sub. 2, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 794, Sub. 3, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 794, Sub. 4, Categoria F4	Superficie	326,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta in fase di finitura in tutti e quattro gli appartamenti. In particolare si evidenzia la mancanza delle caldaie, i bagni risultano non ultimati e parzialmente senza sanitari. I due appartamenti al piano terra (sub. 1 e 2) sono dotati di serramenti esterni e porta ingresso, mentre al piano superiore (sub. 3-4) sono mancanti dei portoncini blindati d'ingresso e risultano con finiture paritetiche al piano sottostante. Si evidenzia altresì che nell'alloggio al piano primo di sx (sub. 3) manca la prevista scala di collegamento con il piano secondo. I due appartamenti al pian terra presentano uno stato di umidità preoccupante visibile su tutte le pareti con infiorescenze di muffe. Tutte e quattro le unità immobiliari (sub. 1-2-3-4) non risultano avere allacci acqua, luce e gas.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto di stima, adibito a civile abitazione risulta in corso di ristrutturazione e finitura . I lavori edili inerente a tale immobile non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). Precedentemente la ristrutturazione risultava essere accatastato come porzione abitativa, autorimessa, pollaio e tettoia con cortile di pertinenza. La situazione sopra descritta risulta essere variata in virtù della ristrutturazione mai ultimata. Tale fabbricato, come da Denuncia di Variazione VC0002435 DEL 03/02/2023, è composto dalle seguenti unità immobiliari così descritte: - n. 2 alloggi al piano terreno composti da ingresso, cucina/soggiorno, bagno e camera ed area di pertinenza esterna (Mapp.794 sub. 1 e 2); - n. 2 alloggi al piano primo e secondo composti da ingresso, cucina/soggiorno, bagno e vano scala di collegamento al piano secondo adibiti ad ambienti abitabili di pertinenza (Mapp. 794, sub. 3 e 4). Di pertinenza a tutte le unità immobiliari risulta essere il mappa. 794 sub. 5 posto al piano terra come area comune di accesso. A pertinenza agli alloggi al piano primo e secondo vi è il vano scala identificato al Mapp. 794 sub. 6. Una porzione dell'area di pertinenza del fabbricato in oggetto è adibita a parcheggio comune e strada di accesso al complesso immobiliare, come da disegno allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 792, Sub. 1,	Superficie	233,96 mq

	Categoria F3 - Fg. 10, Part. 792, Sub. 2, Categoria F3		
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta in fase di finitura. In particolare si evidenzia la mancanza della caldaia, radiatori; i bagni risultano non ultimati e senza i sanitari. L'immobile è privo di serramenti esterni ed interni, con la sola presenza di gelosie esterne in alluminio e portoncino d'ingresso blindato. L'impianto elettrico è da ultimare e ripristinare, non sono stati posati i rivestimenti e la pavimentazione. Il terrazzo al piano primo risulta privo di scalini di accesso e la pavimentazione è in guaina catramata, già lesionata in alcuni punti. Il cornicione sottostante in corrispondenza dell'accesso all'autorimessa è completamente scrostato con il laterizio a vista.		
Descrizione:	Trattasi di porzione villetta a schiera binata, composta da abitazione al piano terra e primo con porzione di autorimessa al piano terra ed area verde di pertinenza. Il fabbricato di civile abitazione oggetto di stima, risulta in corso di costruzione e finitura. I lavori edili inerente tali fabbricato non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 812, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 10, Part. 812, Sub. 2, Categoria F3	Superficie	234,77 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta in fase di finitura. In particolare si evidenzia la mancanza della caldaia, radiatori; i bagni risultano non ultimati e senza i sanitari. L'immobile è privo di serramenti esterni ed interni, con la sola presenza di gelosie esterne in alluminio e portoncino d'ingresso blindato. L'impianto elettrico è da ultimare e ripristinare, non sono stati posati i rivestimenti e la pavimentazione. Il terrazzo al piano primo risulta privo di scalini di accesso e la pavimentazione è in guaina catramata, già lesionata in alcuni punti. Il muro perimetrale sul retro in corrispondenza del terrazzo presenta vistose colature d'acqua con intonaco ammalorato.		
Descrizione:	Trattasi di porzione villetta a schiera binata, composta da abitazione al piano terra e primo con porzione di autorimessa al piano terra ed area verde di pertinenza. Il fabbricato di civile abitazione oggetto di stima, risulta in corso di costruzione e finitura. I lavori edili inerente tali fabbricato non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 813, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 10, Part. 813, Sub. 2, Categoria F3	Superficie	232,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta in fase di finitura. In particolare si evidenzia la mancanza della caldaia, radiatori; i bagni risultano non ultimati e senza i sanitari. L'immobile è privo di serramenti esterni ed interni, con la sola presenza di gelosie esterne in alluminio e portoncino d'ingresso blindato. L'impianto elettrico è da ultimare e ripristinare. Il terrazzo al piano primo risulta privo di scalini di accesso e la pavimentazione è in guaina catramata, già lesionata in alcuni punti.		
Descrizione:	Trattasi di porzione villetta a schiera binata, composta da abitazione al piano terra e primo con porzione di autorimessa al piano terra ed area verde di pertinenza. Il fabbricato di civile abitazione oggetto di stima, risulta in corso di costruzione e finitura. I lavori edili inerenti tali fabbricato non sono mai stati ultimati (come si evince dalla documentazione fotografica allegata). L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Palazzolo Vercellese (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 799, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	5486,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno risulta adibito a prato (incolto).		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima risulta un appezzamento di terreno ad uso agricolo L'accesso avviene dal n. 36 della Via Melchiorre Deandreis attraverso strada privata.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZOLO VERCELLESE (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS N. 36, PIANO T-1°-2°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a VERCELLI il 14/02/2007

Reg. gen. 1577 - Reg. part. 223

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: DOTT. RONDANO PIETRO

Data: 08/02/2007

N° repertorio: 5626

N° raccolta: 1831

Note: Annotazione ad iscrizione n° 2890/347 del 12/04/2010 derivanti da restrizione di beni con Atto del 31/03/2010 Dott. Boggia Francesco , Notaio in Vercelli Repertorio 113794/15231 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 791 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Annotazione ad iscrizione n° 6871/761 del 16/10/2012 derivanti da restrizione di beni con Atto del 21/09/2012 Dott. Rondano Pietro , Notaio in Trino Vercellese, Repertorio 12253/6235 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 793 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 30/09/2022

Reg. gen. 8517 - Reg. part. 6723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale pignoramento ricade sui restanti mappali di proprietà della Società esecutata, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Vercellese al Foglio 10, Mapp. 792 - 794 - 812 - 813 come da : Variazione DOCFA protocollo VC0002439 del 03/02/2023 Mapp. 792 Variazione DOCFA protocollo VC0002435 del 03/02/2023 Mapp. 794; Variazione DOCFA protocollo VC0002437 del 03/02/2023 Mapp. 812; Variazione DOCFA protocollo VC0002438 del 03/02/2023 Mapp. 813; . Catasto Terreni del Comune Palazzolo Vercellese Foglio 10, Mapp. 799 seminativo irriguo di classe 2, sup. 5486 mq., R.D. € 51,00, R.A. € 36,83 (erroneamente indicato nel Pignoramento come Ente Urbano).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZOLO VERCELLESE (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, PIANO T-1°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a VERCELLI il 14/02/2007

Reg. gen. 1577 - Reg. part. 223

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: DOTT. RONDANO PIETRO

Data: 08/02/2007

N° repertorio: 5626

N° raccolta: 1831

Note: Annotazione ad iscrizione n° 2890/347 del 12/04/2010 derivanti da restrizione di beni con Atto del 31/03/2010 Dott. Boggia Francesco , Notaio in Vercelli Repertorio 113794/15231 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 791 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Annotazione ad iscrizione n° 6871/761 del 16/10/2012 derivanti da restrizione di beni con Atto del 21/09/2012 Dott. Rondano Pietro , Notaio in Trino Vercellese, Repertorio 12253/6235 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 793 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 30/09/2022

Reg. gen. 8517 - Reg. part. 6723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tale pignoramento ricade sui restanti mappali di proprietà della Società esecutata, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Vercellese al Foglio 10, Mapp. 792 - 794 - 812 - 813 come da : Variazione DOCFA protocollo VC0002439 del 03/02/2023 Mapp. 792 Variazione DOCFA protocollo VC0002435 del 03/02/2023 Mapp. 794; Variazione DOCFA protocollo VC0002437 del 03/02/2023 Mapp. 812; Variazione DOCFA protocollo VC0002438 del 03/02/2023 Mapp. 813; . Catasto Terreni del Comune Palazzolo Vercellese Foglio 10, Mapp. 799 seminativo irriguo di classe 2, sup. 5486 mq., R.D. € 51,00, R.A. € 36,83 (erroneamente indicato nel Pignoramento come Ente Urbano).

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZOLO VERCELLESE (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, PIANO T-1°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a VERCELLI il 14/02/2007

Reg. gen. 1577 - Reg. part. 223

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: DOTT. RONDANO PIETRO

Data: 08/02/2007

N° repertorio: 5626

N° raccolta: 1831

Note: Annotazione ad iscrizione n° 2890/347 del 12/04/2010 derivanti da restrizione di beni con Atto del 31/03/2010 Dott. Boggia Francesco , Notaio in Vercelli Repertorio 113794/15231 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 791 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Annotazione ad iscrizione n° 6871/761 del 16/10/2012 derivanti da restrizione di beni con Atto del 21/09/2012 Dott. Rondano Pietro , Notaio in Trino Vercellese, Repertorio 12253/6235 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 793 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 30/09/2022

Reg. gen. 8517 - Reg. part. 6723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tale pignoramento ricade sui restanti mappali di proprietà della Società esecutata, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Vercellese al Foglio 10, Mapp. 792 - 794 - 812 - 813 come da : Variazione DOCFA protocollo VC0002439 del 03/02/2023 Mapp. 792 Variazione DOCFA protocollo VC0002435 del 03/02/2023 Mapp. 794; Variazione DOCFA protocollo VC0002437 del 03/02/2023 Mapp. 812; Variazione DOCFA protocollo VC0002438 del 03/02/2023 Mapp. 813; . Catasto Terreni del Comune Palazzolo Vercellese Foglio 10, Mapp. 799 seminativo irriguo di classe 2, sup. 5486 mq., R.D. € 51,00, R.A. € 36,83 (erroneamente indicato nel Pignoramento come Ente Urbano).

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PALAZZOLO VERCELLESE (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, PIANO T-1°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a VERCELLI il 14/02/2007

Reg. gen. 1577 - Reg. part. 223

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: DOTT. RONDANO PIETRO

Data: 08/02/2007

N° repertorio: 5626

N° raccolta: 1831

Note: Annotazione ad iscrizione n° 2890/347 del 12/04/2010 derivanti da restrizione di beni con Atto del 31/03/2010 Dott. Boggia Francesco , Notaio in Vercelli Repertorio 113794/15231 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 791 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Annotazione ad iscrizione n° 6871/761 del 16/10/2012 derivanti da restrizione di beni con Atto del 21/09/2012 Dott. Rondano Pietro , Notaio in Trino Vercellese, Repertorio 12253/6235 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 793 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 30/09/2022

Reg. gen. 8517 - Reg. part. 6723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tale pignoramento ricade sui restanti mappali di proprietà della Società eseguita, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Vercellese al Foglio 10, Mapp. 792 - 794 - 812 - 813 come da : Variazione DOCFA protocollo VC0002439 del 03/02/2023 Mapp. 792 Variazione DOCFA protocollo VC0002435 del 03/02/2023 Mapp. 794; Variazione DOCFA protocollo VC0002437 del 03/02/2023 Mapp. 812; Variazione DOCFA protocollo VC0002438 del 03/02/2023 Mapp. 813; . Catasto Terreni del Comune Palazzolo Vercellese Foglio 10, Mapp. 799 seminativo irriguo di classe 2, sup. 5486 mq., R.D. € 51,00, R.A. € 36,83 (erroneamente indicato nel Pignoramento come Ente Urbano).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PALAZZOLO VERCELLESE (VC) - VIA MELCHIORRE DEANDREIS SN, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a VERCELLI il 14/02/2007

Reg. gen. 1577 - Reg. part. 223

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: DOTT. RONDANO PIETRO

Data: 08/02/2007

N° repertorio: 5626

N° raccolta: 1831

Note: Annotazione ad iscrizione n° 2890/347 del 12/04/2010 derivanti da restrizione di beni con Atto del 31/03/2010 Dott. Boggia Francesco , Notaio in Vercelli Repertorio 113794/15231 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 791 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Annotazione ad iscrizione n° 6871/761 del 16/10/2012 derivanti da restrizione di beni con Atto del 21/09/2012 Dott. Rondano Pietro , Notaio in Trino Vercellese, Repertorio 12253/6235 avente per oggetto i fabbricati costruiti sul mappale 793 del Foglio 10 del Comune di Palazzolo Vercellese.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 30/09/2022

Reg. gen. 8517 - Reg. part. 6723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tale pignoramento ricade sui restanti mappali di proprietà della Società esecutata, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Vercellese al Foglio 10, Mapp. 792 - 794 - 812 - 813 come da : Variazione DOCFA protocollo VC0002439 del 03/02/2023 Mapp. 792 Variazione DOCFA protocollo VC0002435 del 03/02/2023 Mapp. 794; Variazione DOCFA protocollo VC0002437 del 03/02/2023 Mapp. 812; Variazione DOCFA protocollo VC0002438 del 03/02/2023 Mapp. 813; . Catasto Terreni del Comune Palazzolo Vercellese Foglio 10, Mapp. 799 seminativo irriguo di classe 2, sup. 5486 mq., R.D. € 51,00, R.A. € 36,83 (erroneamente indicato nel Pignoramento come Ente Urbano).