

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2 .....	16
Descrizione .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità .....	17
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	19
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	20



Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2022 del R.G.E.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29



## INCARICO

---

In data 02/06/2022, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r\_fumagalli\_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2022 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 Borgosesia (VC) - Via Dei Frutteti 4, piano T-1°-2°
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Borgosesia (VC) - Via Dei Frutteti 4, piano T



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgosesia (VC) - Via Dei Frutteti 4, piano T-1°-2°

## DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare abitativa facente parte di maggior fabbricato, (altra u.i. minore è parte della medesima esecuzione in lotto separato), ubicata al civico n°4 di Via dei Frutteti in comune di Borgosesia alla Frazione Guardella.

Pur insistendo sul territorio comunale di Borgosesia, la frazione dista circa km 4 dal centro di Borgosesia raggiungibile mediante la strada extraurbana SP72 - Borgosesia/Gaurdabosone che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria.

I servizi primari sono quindi disponibili e raggiungibili agevolmente in pochi minuti di automobile.

Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 60 mentre il casello autostradale più prossimo sulla A26 ubicato a Romagnano Sesia dista circa km 18.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

In particolare risultano depositate n°2 certificazioni redatte del medesimo notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone:

la prima recante data 30 marzo 2022 depositata in atti in data 13 aprile 2022 e la seconda recante data 19 aprile 2022 depositata in atti in data 22 aprile 2022.

La seconda certificazione differisce dalla prima unicamente per l'inserimento integrativo di un'accettazione di eredità mancante nella precedente depositata.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure storiche aggiornate al 13.06.2022 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t., la planimetria delle unità immobiliari pignorate ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati).

La seconda certificazione notarile sostitutiva versata in atti, risale ad un atto di provenienza (successione di [redacted] trascritta il 04/05/1995 (successione poi accettata) e ad un atto di provenienza (successione di [redacted] trascritta il 26.10.2006 (successione poi accettata).

La certificazione notarile precisa che nel periodo dal 02.01.1973 all'11.08.2006 non si rilevano provenienze in capo a [redacted] per l'immobile in Borgosesia foglio 572 particella 6 sub 2.

La certificazione notarile precisa che nel periodo dal 02.01.1973 all'11.08.2006 non si rilevano provenienze in capo a [redacted] per l'immobile in Borgosesia foglio 572 particella 6 sub 3.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo [redacted] con aggiornamento al 31.08.2022 quale integrazione alla certificazione notarile recante data 19.04.2022.

## TITOLARITÀ

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



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata.

## CONFINI

Coerenze da nord, con riferimento alla mappa c.t./planimetria c.f.:  
particella n°488 a due lati, subalterno n°2, particella 736.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione p.t	18,90 mq	24,17 mq	1,00	24,17 mq	0,00 m	T
Abitazione P.1°	79,70 mq	97,34 mq	1,00	97,34 mq	0,00 m	1°
Loggiato	14,65 mq	14,92 mq	0,33	4,92 mq	0,00 m	1°
Cantine	27,86 mq	33,55 mq	0,30	10,06 mq	0,00 m	T
Centrale termica	5,42 mq	6,67 mq	0,20	1,33 mq	0,00 m	T
Abitazione	32,67 mq	42,39 mq	1,00	42,39 mq	0,00 m	2°
Loggiato	14,67 mq	14,92 mq	3,00	44,76 mq	0,00 m	2°
Area pertinenziale	29,33 mq	29,33 mq	0,15	4,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>229,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>229,37 mq</b>		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f./ el.prog., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie. Vano scala conteggiato secondo prassi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal al 13/06/2022	## [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 79, Part. 761, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 379,60 Piano T-1-2
-------------------	--	--

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 13.06.2022 allegate alla presente relazione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	761	1		A3	1	7		379,6 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 13.09.2012 a seguito di variazione in pari data prot. VC0091022 per "fusione-ristrutturazione" (n.9604.1/2012).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risulta rappresentato il soppalco realizzato in corrispondenza del bagno e parte del disimpegno, collegato al piano primo mediante scala in legno (\*vedi doc. fotografica); per mero scrupolo si rilevano difformità minori (sebbene ininfluenti ai fini della rendita) costituite dalla rappresentazione di una porta in luogo della finestra (bagno p.2) e rientranza cantina p.t.

Fatte salve e preordinate anche le regolarizzazioni/variazioni e/o adeguamenti urbanistici in conformità a quanto evidenziato, (soppalco) si dovrebbe provvedere alle variazioni catastali del caso il cui costo presumibile può essere cautelativamente quantificato in circa euro 1.500,00 oltre accessori di Legge e diritti da corrispondere all'Agenzia Entrate per l'approvazione della denuncia di variazione.

### PRECISAZIONI

Come evidenziato in atto notarile (quadro D nota trascrizione atto 09.06.2012 trascritto il 18.06.2012 nn.4340/3466) si richiamano le indicazioni circa la comproprietà delle aree esterne e le prescrizioni di transito e parcheggio identificate nel titolo integrale richiamato nella certificazione notarile (titolo di cui non si dispone).





## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare in oggetto palesa buone condizioni di conservazione sia in ragione degli evidenti interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo eseguiti in epoca recente, sia per il garbo architettonico d'insieme, che per l'utilizzo di idonei materiali ben inseriti, e per il recupero e/o conservazione, ove possibile, degli ambiti caratteristici.

## PARTI COMUNI

---

Dall'esame dell'elaborato planimetrico allegato a variazione prot. VC0091022 del 13.09.2012, non emergono porzioni in comune tra le unità immobiliari oggetto di esecuzione.  
Si richiama in ogni caso quanto indicato al capitolo "precisazioni" della presente relazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla risulta in merito nella certificazione notarile sostitutiva in atti, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.  
Si richiamano in ogni caso per mero tuziorismo, le annotazioni riportate nella medesima certificazione in merito al quadro D della nota di trascrizione in data 18.06.2012 nn.4340/3466.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare sviluppa tre piani fuori terra ed è così composta:  
- il piano terreno è accessibile direttamente dall'area pertinenziale antistante (lato est); ivi si accede all'ingresso che funge da disimpegno tra le due cantine poste all'estremità ed il bagno; la scala interna consente l'accesso piano superiore. Sempre al piano terreno troviamo la centrale termica con accesso unico esterno.  
- il primo piano, come detto raggiungibile tramite scala interna, si compone di un disimpegno di sbarco dalla scala, una camera, un bagno, la cucina e l'ampio soggiorno con accesso al loggiato lato sud. Vi è inoltre soppalco collocato in posizione soprastante il bagno e parte del disimpegno;  
- altra scala che si diparte dal soggiorno consente l'accesso al secondo piano, costituito da un bagno ed ampia camera, ivi l'accesso al secondo loggiato.  
Si richiama la documentazione fotografica allegata per una puntuale individuazione degli spazi e delle finiture.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Il sopralluogo è avvenuto su indicazione e coordinamento del Custode, Avv. Carlo Imarisiq.  
Alla data del sopralluogo (15.06.2022) il fabbricato risultava occupato dalla debitrice eseguita con la propria famiglia.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1993	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (fogl 572 part. 6 sub.1) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Successione (in morte di Zuccoli Ermes)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	04/05/1995	3112	2466
		Registrazione			
Dal 07/02/1993	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (fogl 572 part. 6 sub.1) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	13/04/2022	3311	2618
		Registrazione			
Dal 30/01/2006	[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 (fogl 572 part. 6 sub.3) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Successione (in morte di Locca Ninfa)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	26/10/2006	11693	8126
		Registrazione			
Dal 30/01/2006	[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 (fogl 572 part. 6 sub.3) Codice	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	13/04/2022	3312	2619
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/2006	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 nuda proprietà (fogl 572 part.6 sub.1 e sub.2) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Vercelli	11/08/2006	9700	6871
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/2006	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 piena proprietà (fogl 572 part.6 sub.3) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	11/08/2006	9699	6870
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/06/2012	[REDACTED] proprietaria per la quota di 9/12 per la piena proprietà in regime di separazione dei beni (fogl 79 part. 758 e 759) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	18/06/2012	4340	3466
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

Con riferimento all'atto trascritto ai nn.4340/3466, si precisa che il quadro D della relativa nota di trascrizione riporta testualmente quanto segue:

██████████ GIA' COMPROPRIETARIA IN RAGIONE DI 3/12 DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'UNITA' N. 1, NE DIVIENE ORA CON IL TRASCRIVENDO TITOLO, UNICA ED ESCLUSIVA PROPRIETARIA. PRECISANO LE PARTI CHE LA CORTE DI CUI AL FOGLIO 79, MAPPALE 488, RIMANE IN COMUNE FRA TUTTI I COMPARENTI, NELLE QUOTE PRECISATE ALL'ARTICOLO 1 DEL TRASCRIVENDO TITOLO; SU TALE CORTE, LIMITATAMENTE ALLA PORZIONE DI ESSA PROSPICIENTE I DUE LATI DEL FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL NUMERO 486 DEVE ESSERE SEMPRE GARANTITO IL LIBERO PASSAGGIO, SIA PEDONALE CHE CARRAIO, ESSENDO VIETATO, SU ESSA PORZIONE, IL PARCHEGGIO DI VEICOLI DI QUALSIASI NATURA ED ESSENDO CONSENTITA SOLTANTO LA SOSTA, LIMITATAMENTE ALLO STRETTO TEMPO NECESSARIO PER IL CARICO E LO SCARICO".

\*\*\*\*\*

Si precisa che, verosimilmente per mero refuso, la certificazione notarile indica il nominativo ██████████ in luogo di ██████████ come verificabile sulle visure catastali richieste in aggiornamento ed allegate alla presente relazione

\*\*\*\*\*

La certificazione precisa che nel periodo tra il 02.01.1973 e l'11.08.2006 non sono state rilevate provenienze in capo a ██████████ per l'immobile in Borgosesia foglio 572 particella 6 sub 2

\*\*\*\*\*

La certificazione precisa che nel periodo tra il 02.01.1973 e l'30.01.2006 non sono state rilevate provenienze in capo a ██████████ per l'immobile in Borgosesia foglio 572 particella 6 sub 3

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Quanto alle trascrizioni in data 11.08.2006 rispettivamente ai nn 9700/6871 e 9699/6870, si precisa che le stesse derivano da un unico atto; la duplicazione delle trascrizioni deriva dal fatto che vi sono diversi diritti e soggetti in unico atto. Esaminando l'atto (casualmente ma provvidenzialmente allegato ad una pratica edilizia) appare utile evidenziare che sia per la donazione che per la compravendita è precisato testualmente "Con diritto: alla latrina censita con il foglio 79 mappale 487 di are 0.02 e alla corte e pozzo censiti con il foglio 79 mappale 488 di are 1.60.

Nonostante la situazione catastale è radicalmente stravolta rispetto ai dati originari a causa di soppressioni, fusioni, tipo mappale e variazioni, appare utile evidenziarlo anche a beneficio dell'eventuale aggiudicatario, in quanto la certificazione notarile non ne fa alcuna menzione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 19/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da finanziamento  
Iscritto a Vercelli il 11/08/2006  
Reg. gen. 9701 - Reg. part. 1722  
Importo: € 300.000,00  
A favore di ██████████



Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 150.000,00  
 Rogante: Notaio Filippo Perna  
 Data: 02/08/2006

Note: La certificazione notarile precisa che il "soggetto contro" [REDACTED] è debitore non datore di ipoteca. Non sono invece indicate eventuali quote. Si precisa inoltre che il "soggetto contro" [REDACTED] è deceduta il 09/07/2010. Si precisa che l'elenco formalità richiesto dallo scrivente in data 31.08.2022 risultano le seguenti annotazioni all'iscrizione ipotecaria (non riportate nella certificazione notarile in atti): - annotazione 67 del 18.01.2008 (erogazione parziale) - annotazione 68 del 18.01.2008 (annotamento all'iscrizione) - annotazione 538 del 04.06.2010 (proroga del periodo di pre-ammortamento) - annotazione 599 del 01.06.2011 (erogazione a saldo) - annotazione 600 del 01.06.2011 (proroga pre ammortamento) - annotazione 1284 dell'11.12.2013 (sospensione temporanea pagamento delle rate)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da ipoteca giudiziale  
 Iscritto a Vercelli il 07/03/2016  
 Reg. gen. 1663 - Reg. part. 168  
 Importo: € 250.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
 Trascritto a Vercelli il 22/03/2022  
 Reg. gen. 2495 - Reg. part. 1965  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 19.04.2022.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo [REDACTED] effettuata il 31.08.2022 non risultano formalita' successive trascritte/iscritte, riguardanti i beni in esecuzione.

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Sulla base delle informazioni fornita dall'u.t. comunale, il piano regolatore risulta consultabile on-line al seguente link: <http://www.sitbiella.it/borgosesia/index.php>

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec all'ufficio tecnico del comune di Borgosesia unitamente ai consueti allegati.

La richiesta veniva riscontrata dall'ufficio medesimo che, mediante contatto telefonico richiedeva la riformulazione dell'istanza secondo un intricato iter unitamente ad ulteriori allegati e moduli.



Espletate le ricerche del caso l'ufficio, riscontrava la richiesta trasmettendo il progetto di ristrutturazione e risanamento conservativo consistente in:

- voltura di intestazione del permesso di costruire n.17113/273 del 07.03.2006 e contestuale proroga;
- permesso di costruire per opere in variante al permesso di costruire n.17113-273/2004 del 07.03.2006, pratica edilizia n.61/2010 rilasciato il 16.03.2010.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici progettuali (ultima variante) e lo stato dei luoghi risultano le seguenti difformità:

- diversa conformazione della cantina in corrispondenza della rientranza ove era progettualmente previsto un armadio/muro in realtà non realizzato con diversa conformazione della muratura;
- progettualmente risulta prevista un'unica abitazione mentre, di fatto, la chiusura del varco di comunicazione interna (porta di passata) separa il fabbricato in distinte abitazioni, peraltro in aderenza al censimento catastale delle due unità immobiliari derivate.
- realizzazione di un soppalco al di sopra del bagno e di parte dell'ingresso collegato a terra mediante scala in legno e servito da due finestre prospettanti verso il lato est.

Circa la presenza del soppalco e sulla necessità o meno di idoneo titolo edilizio le interpretazioni correnti risultano spesso controverse avendosi infatti la necessità di titolo per la realizzazione di soppalco quando quest'ultimo sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, con incremento delle superfici dell'immobile e, in prospettiva, ulteriore carico urbanistico. Si rientra, invece, nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali comunque il permesso di costruire non è richiesto, ove il soppalco sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile, ma quest'ultima ipotesi si verifica solo nel caso in cui lo spazio realizzato col soppalco consista in un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone (Consiglio di Stato Sez. VI n. 4166 del 9 luglio 2018).

Il caso di specie è indubbiamente molto particolare in quanto il soppalco di cui trattasi, da un lato è di modeste dimensioni ed ha modesta altezza, dall'altro non si tratta di un vano chiuso ed è altresì dotato di due finestre.

In buona sostanza secondo opinione dello scrivente, per tutto quanto precede, l'eventuale interessato dovrebbe verificare preliminarmente la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali e per la puntuale interpretazione del particolare caso di specie; il tutto tenendo in debita considerazione il fatto che la variante autorizzata è progetto unitario che comprende entrambe le unità immobiliari fattualmente separate con previsione di due distinti lotti nella presente esecuzione. Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile, richiesta e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita:

"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, QUALORA l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

In tal caso, il costo professionale per l'allestimento della pratica edilizia potrebbe essere cautelativamente quantificato in circa Euro 3.000,00 oltre accessori di Legge ed al netto di diritti, oneri e oblazioni da versare per il perfezionamento della pratica (fatte salve eventuali ulteriori pratiche connesse o integrazioni richieste dall'u.t. preposto).

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'unità immobiliare di cui trattasi (delle due in esecuzione) non risulta inserita in contesto a regime condominiale.



LOTTO 2

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Borgosesia (VC) - Via Dei Frutteti 4, piano T

## DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare abitativa facente parte di maggior fabbricato, (altra maggiore u.i. è parte della medesima esecuzione in lotto separato), ubicata al civico n°21 di Via dei Frutteti in comune di Borgosesia alla Frazione Guardella.

Pur insistendo sul territorio comunale di Borgosesia, la frazione dista circa km 4 dal centro di Borgosesia raggiungibile mediante la strada extraurbana SP72 - Borgosesia/Gaurdabosone che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria.

I servizi primari sono quindi disponibili e raggiungibili agevolmente in pochi minuti di automobile.

Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 60 mentre il casello autostradale più prossimo sulla A26 ubicato a Romagnano Sesia dista circa km 18.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

In particolare risultano depositate n°2 certificazioni redatte del medesimo notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone:

la prima recante data 30 marzo 2022 depositata in atti in data 13 aprile 2022 e la seconda recante data 19 aprile 2022 depositata in atti in data 22 aprile 2022.

La seconda certificazione differisce dalla prima unicamente per l'inserimento integrativo di un'accettazione di eredità mancante nella precedente depositata.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure storiche aggiornate al 13.06.2022 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t., la planimetria delle unità immobiliari pignorate ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati).

La seconda certificazione notarile sostitutiva versata in atti, risale ad un atto di provenienza (successione di [redacted] trascritta il 04/05/1995 (successione poi accettata) e ad un atto di provenienza (successione di [redacted] trascritta il 26.10.2006 (successione poi accettata).

La certificazione notarile precisa che nel periodo dal 02.01.1973 all'11.08.2006 non si rilevano provenienze in capo a [redacted] per l'immobile in Borgosesia foglio 572 particella 6 sub 2.

La certificazione notarile precisa che nel periodo dal 02.01.1973 all'11.08.2006 non si rilevano provenienze in capo a [redacted] per l'immobile in Borgosesia foglio 572 particella 6 sub 3.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo [redacted] con aggiornamento al 31.08.2022 quale integrazione alla certificazione notarile recante data 19.04.2022.

## TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata.

## CONFINI

Coerenze da nord, con riferimento alla mappa c.t./planimetria c.f.:  
subalterno n°1, particella n°488 a due lati, particella 736.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione p.t	45,77 mq	54,62 mq	1,00	54,62 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,62 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,62 mq</b>		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f./ el.prog., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie. Vano scala conteggiato secondo prassi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 13/06/2022	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 79, Part. 761, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 135,57 Piano T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 13.06.2022 allegate alla presente relazione.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	761	2		A3	1	2,5		135,57 €	T	

**Corrispondenza catastale**

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 13.09.2012 a seguito di variazione in pari data prot. VC0091022 per "fusione-ristrutturazione" (n.9604.1/2012).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano difformità sostanziali o tali da incidere sull'attribuzione della rendita.

## PRECISAZIONI

Come evidenziato in atto notarile (quadro D nota trascrizione atto 09.06.2012 trascritto il 18.06.2012 nn.4340/3466) si richiamano le indicazioni circa la comproprietà delle aree esterne e le prescrizioni di transito e parcheggio identificate nel titolo integrale richiamato nella certificazione notarile (titolo di cui non si dispone).

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto palesa buone condizioni di conservazione sia in ragione degli evidenti interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo eseguiti in epoca recente, sia per il garbo architettonico d'insieme, che per l'utilizzo di idonei materiali ben inseriti, e per il recupero e/o conservazione, ove possibile, degli ambiti caratteristici.

## PARTI COMUNI

Dall'esame dell'elaborato planimetrico allegato a variazione prot. VC0091022 del 13.09.2012, non emergono porzioni in comune tra le unità immobiliari oggetto di esecuzione.  
Si richiama in ogni caso quanto indicato al capitolo "precisazioni" della presente relazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Nulla risulta in merito nella certificazione notarile sostitutiva in atti, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

Si richiamano in ogni caso per mero tuziorismo, le annotazioni riportate nella medesima certificazione in merito al quadro D della nota di trascrizione in data 18.06.2012 nn.4340/3466.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terreno ed e' così composta:

- ingresso in piccolo disimpegno, bagno, zona giorno, anticamera e camera.

Si richiama la documentazione fotografica allegata per una puntuale individuazione degli spazi e delle finiture.

### STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il sopralluogo è avvenuto su indicazione e coordinamento del Custode, Avv. Carlo Imarisio.

Alla data del sopralluogo (15.06.2022) il fabbricato risultava utilizzato dalla debitrice esecutata.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1993	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (fgl 572 part. 6 sub.1) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	13/04/2022	3311	2618
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/02/1993	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (fgl 572 part. 6 sub.1) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Successione (in morte di Zuccoli Ermes)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.



		Conservatoria RR.II. di Vercelli	04/05/1995	3112	2466
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/01/2006	██████████ proprietario per la quota di 1/1 (fgl 572 part. 6 sub.3) Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	<b>Accettazione tacita eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	13/04/2022	3312	2619
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/01/2006	██████████ proprietario per la quota di 1/1 (fgl 572 part. 6 sub.3) Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	<b>Successione (in morte di Locca Ninfa)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	26/10/2006	11693	8126
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/2006	██████████ proprietaria per la quota di 1/1 piena proprietà (fgl 572 part.6 sub.3) Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	11/08/2006	9699	6870
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/2006	██████████	<b>donazione accettata</b>			



proprietaria per la quota di 1/1 nuda proprietà (fogl 572 part.6 sub.1 e sub.2) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria RR.II. Vercelli	11/08/2006	9700	6871
	<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 09/06/2012	<b>compravendita</b>			
proprietaria per la quota di 9/12 per la piena proprietà in regime di separazione dei beni (fogl 79 part. 758 e 759) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria RR.II. di Vercelli	18/06/2012	4340	3466
	<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Con riferimento all'atto trascritto ai nn.4340/3466, si precisa che il quadro D della relativa nota di trascrizione riporta testualmente quanto segue:

[REDACTED] GIA' COMPROPRIETARIA IN RAGIONE DI 3/12 DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'UNITA' N. 1, NE DIVIENE ORA CON IL TRASCRIVENDO TITOLO, UNICA ED ESCLUSIVA PROPRIETARIA. PRECISANO LE PARTI CHE LA CORTE DI CUI AL FOGLIO 79, MAPPAL 488, RIMANE IN COMUNE FRA TUTTI I COMPARENTI, NELLE QUOTE PRECISATE ALL'ARTICOLO 1 DEL TRASCRIVENDO TITOLO; SU TALE CORTE, LIMITATAMENTE ALLA PORZIONE DI ESSA PROSPICIENTE I DUE LATI DEL FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL NUMERO 486 DEVE ESSERE SEMPRE GARANTITO IL LIBERO PASSAGGIO, SIA PEDONALE CHE CARRAIO, ESSENDO VIETATO, SU ESSA PORZIONE, IL PARCHEGGIO DI VEICOLI DI QUALSIASI NATURA ED ESSENDO CONSENTITA SOLTANTO LA SOSTA, LIMITATAMENTE ALLO STRETTO TEMPO NECESSARIO PER IL CARICO E LO SCARICO".

\*\*\*\*\*

Si precisa che, verosimilmente per mero refuso, la certificazione notarile indica il nominativo [REDACTED] in luogo di [REDACTED] come verificabile sulle visure catastali richieste in aggiornamento ed allegate alla presente relazione

\*\*\*\*\*

La certificazione precisa che nel periodo tra il 02.01.1973 e l'11.08.2006 non sono state rilevate provenienze in capo a [REDACTED] per l'immobile in Borgosesia foglio 572 particella 6 sub 2

\*\*\*\*\*

La certificazione precisa che nel periodo tra il 02.01.1973 e l'30.01.2006 non sono state rilevate provenienze in capo a [REDACTED] per l'immobile in Borgosesia foglio 572 particella 6 sub 3

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



Quanto alle trascrizioni in data 11.08.2006 rispettivamente ai nn 9700/6871 e 9699/6870, si precisa che le stesse derivano da un unico atto; la duplicazione delle trascrizioni deriva dal fatto che vi sono diversi diritti e soggetti in unico atto. Esaminando l'atto (casualmente ma provvidenzialmente allegato ad una pratica edilizia) appare utile evidenziare che sia per la donazione che per la compravendita è precisato testualmente "Con diritto: alla latrina censita con il foglio 79 mappale 487 di are 0.02 e alla corte e pozzo censiti con il foglio 79 mappale 488 di are 1.60.

Nonostante la situazione catastale è radicalmente stravolta rispetto ai dati originari a causa di soppressioni, fusioni, tipo mappale e variazioni, appare utile evidenziarlo anche a beneficio dell'eventuale aggiudicatario, in quanto la certificazione notarile non ne fa alcuna menzione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 19/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da finanziamento  
 Iscritto a Vercelli il 11/08/2006  
 Reg. gen. 9701 - Reg. part. 1722  
 Importo: € 300.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 150.000,00  
 Rogante: Notaio Filippo Perna  
 Data: 02/08/2006  
 Note: La certificazione notarile precisa che il "soggetto contro" [REDACTED] è debitore non datore di ipoteca. Non sono invece indicate eventuali quote. Si precisa inoltre che il "soggetto contro" [REDACTED] è deceduta il 09/07/2010. Si precisa che l'elenco formalità richiesto dallo scrivente in data 31.08.2022 risultano le seguenti annotazioni all'iscrizione ipotecaria (non riportate nella certificazione notarile in atti): - annotazione 67 del 18.01.2008 (erogazione parziale) - annotazione 68 del 18.01.2008 (annotamento all'iscrizione) - annotazione 538 del 04.06.2010 (proroga del periodo di pre-ammortamento) - annotazione 599 del 01.06.2011 (erogazione a saldo) - annotazione 600 del 01.06.2011 (proroga pre ammortamento) - annotazione 1284 dell'11.12.2013 (sospensione temporanea pagamento delle rate)
- Ipoteca giudiziale** derivante da ipoteca giudiziale  
 Iscritto a Vercelli il 07/03/2016  
 Reg. gen. 1663 - Reg. part. 168  
 Importo: € 250.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Vercelli il 22/03/2022  
 Reg. gen. 2495 - Reg. part. 1965



A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 19.04.2022.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo [REDACTED] effettuata il 31.08.2022 non risultano formalita' successive trascritte/iscritte, riguardanti i beni in esecuzione.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Sulla base delle informazioni fornita dall'u.t. comunale, il piano regolatore risulta consultabile on-line al seguente link: <http://www.sitbiella.it/borgosesia/index.php>

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec all'ufficio tecnico del comune di Borgosesia unitamente ai consueti allegati.

La richiesta veniva riscontrata dall'ufficio medesimo che, mediante contatto telefonico richiedeva la riformulazione dell'istanza secondo un intricato iter unitamente ad ulteriori allegati e moduli.

Espletate le ricerche del caso l'ufficio, riscontrava la richiesta trasmettendo il progetto di ristrutturazione e risanamento conservativo consistente in:

- voltura di intestazione del permesso di costruire n.17113/273 del 07.03.2006 e contestuale proroga;
- permesso di costruire per opere in variante al permesso di costruire n.17113-273/2004 del 07.03.2006, pratica edilizia n.61/2010 rilasciato il 16.03.2010.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici progettuali (ultima variante) e lo stato dei luoghi non risultano difformità sostanziali fatta eccezione per il fatto che, progettualmente risulta prevista un'unica abitazione mentre, di fatto, la chiusura del varco di comunicazione interna (porta di passata) separa il fabbricato in distinte abitazioni, peraltro in aderenza al censimento catastale delle due unità immobiliari derivate.

Si richiamano in ogni caso le previsioni di regolarizzazione del lotto 1 atteso che la variante autorizzata era progetto unitario e l'eventuale regolarizzazione del lotto 1 (se confermata da u.t.) potrebbe eventualmente coinvolgere urbanisticamente anche il lotto 2.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---





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

L'unità immobiliare di cui trattasi (delle due in esecuzione) non risulta inserita in contesto a regime condominiale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgosesia (VC) - Via Dei Frutteti 4, piano T-1°-2°  
 Trattasi di unità immobiliare abitativa facente parte di maggior fabbricato, (altra u.i. minore è parte della medesima esecuzione in lotto separato), ubicata al civico n°4 di Via dei Frutteti in comune di Borgosesia alla Frazione Guardella. Pur insistendo sul territorio comunale di Borgosesia, la frazione dista circa km 4 dal centro di Borgosesia raggiungibile mediante la strada extraurbana SP72 - Borgosesia/Gaurdabosone che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari sono quindi disponibili e raggiungibili agevolmente in pochi minuti di automobile. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 60 mentre il casello autostradale più prossimo sulla A26 ubicato a Romagnano Sesia disca circa km 18.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 761, Sub. 1, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 252.307,00  
 In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione dei recenti interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche al listino immobiliare edito dalla c.c.i.a.a. di Vercelli ed O.M.I. opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (buono stato di conservazione, buona qualità delle finiture, consistenza, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia, situazione del mercato locale ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, le modalità di trasferimento del diritto in essere in ragione dell'asta competitiva, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie c.f./prog., sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 1.100,00.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato civile Borgosesia (VC) - Via Dei Frutteti 4, piano T- 1°-2°	229,37 mq	1.100,00 €/mq	€ 252.307,00	100,00%	€ 252.307,00
				Valore di stima:	€ 252.307,00

## LOTTO 2

• **Bene N° 2 -** Fabbricato civile ubicato a Borgosesia (VC) - Via Dei Frutteti 4, piano T

Trattasi di unità immobiliare abitativa facente parte di maggior fabbricato, (altra maggiore u.i. è parte della medesima esecuzione in lotto separato), ubicata al civico n°21 di Via dei Frutteti in comune di Borgosesia alla Frazione Guardella. Pur insistendo sul territorio comunale di Borgosesia, la frazione dista circa km 4 dal centro di Borgosesia raggiungibile mediante la strada extraurbana SP72 - Borgosesia/Gaurdabosone che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari sono quindi disponibili e raggiungibili agevolmente in pochi minuti di automobile. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 60 mentre il casello autostradale più prossimo sulla A26 ubicato a Romagnano Sesia disca circa km 18.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 761, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 51.889,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione dei recenti interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche al listino

immobiliare edito dalla c.c.i.a.a. di Vercelli ed O.M.I. opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (buono stato di conservazione, buona qualità delle finiture, consistenza inferiore, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia, situazione del mercato locale ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, le modalità di trasferimento del diritto in essere in ragione dell'asta competitiva, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie c.f./prog., sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 950,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2 -</b> Fabbricato civile Borgosesia (VC) - Via Dei Frutteti 4, piano T	54,62 mq	950,00 €/mq	€ 51.889,00	100,00%	€ 51.889,00



Valore di stima:	€ 51.889,00
------------------	-------------

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

Vercelli, li 02/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fumagalli Riccardo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 4 Altri allegati - ELENCO SINTETICO FORMALITA' IN CAPO ALL'ESECUTATA - AGG. 31.08.2022
- ✓ N° 5 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA NELLE PROCEDURE ESECUTIVE
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgosesia (VC) - Via Dei Frutteti 4, piano T-1°-2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 761, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	229,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto palesa buone condizioni di conservazione sia in ragione degli evidenti interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo eseguiti in epoca recente, sia per il garbo architettonico d'insieme, che per l'utilizzo di idonei materiali ben inseriti, e per il recupero e/o conservazione, ove possibile, degli ambiti caratteristici.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare abitativa facente parte di maggior fabbricato, (altra u.i. minore è parte della medesima esecuzione in lotto separato), ubicata al civico n°4 di Via dei Frutteti in comune di Borgosesia alla Frazione Guardella. Pur insistendo sul territorio comunale di Borgosesia, la frazione dista circa km 4 dal centro di Borgosesia raggiungibile mediante la strada extraurbana SP72 - Borgosesia/Gaurdabosone che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari sono quindi disponibili e raggiungibili agevolmente in pochi minuti di automobile. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 60 mentre il casello autostradale più prossimo sulla A26 ubicato a Romagnano Sesia disca circa km 18.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgosesia (VC) - Via Dei Frutteti 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 761, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	54,62 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto palesa buone condizioni di conservazione sia in ragione degli evidenti interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo eseguiti in epoca recente, sia per il garbo architettonico d'insieme, che per l'utilizzo di idonei materiali ben inseriti, e per il recupero e/o conservazione, ove possibile, degli ambiti caratteristici.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare abitativa facente parte di maggior fabbricato, (altra maggiore u.i. è parte della medesima esecuzione in lotto separato), ubicata al civico n°21 di Via dei Frutteti in comune di Borgosesia alla Frazione Guardella. Pur insistendo sul territorio comunale di Borgosesia, la frazione dista circa km 4 dal centro di Borgosesia raggiungibile mediante la strada extraurbana SP72 - Borgosesia/Gaurdabosone che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari sono quindi disponibili e raggiungibili agevolmente in pochi minuti di automobile. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 60 mentre il casello autostradale più prossimo sulla A26 ubicato a Romagnano Sesia disca circa km 18.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
--------------------------------	------

