

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ajmino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1.....	9
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	10
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	11
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	11
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	11
Titolarità .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	11
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	12
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	12
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	13
Confini .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	13
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	13
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	13
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	14
Consistenza.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	14
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	14
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	15
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	16
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	16



<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	17
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	17
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	18
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	19
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	19
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	21
Precisazioni.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	21
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	21
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	22
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	22
Patti .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	22
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	22
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	22
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	22
Stato conservativo .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	22
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	23
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	23
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	23
Parti Comuni.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	23
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	23
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	23
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	24
Servitù, censo, livello, usi civici .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	24
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	24
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	25



<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 25	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 25	
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 26	
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 26	
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 26	
Stato di occupazione .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 27	
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 27	
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 27	
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 28	
Provenienze Ventennali .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 29	
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 29	
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 30	
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 30	
Formalità pregiudizievoli .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 31	
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 32	
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 32	
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 33	
Normativa urbanistica .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 34	
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 34	
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 34	
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 34	
Regolarità edilizia .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 34	
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 35	
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 36	
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 37	



Vincoli od oneri condominiali.....	38
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 38	
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 39	
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 39	
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1 39	
Stima / Formazione lotti.....	39



## INCARICO

---

All'udienza del 24/07/2023, il sottoscritto Geom. Ajmino Franco, con studio in Via Chiò, 15 - 13044 - Crescentino (VC), email fajmino@libero.it, PEC franco.ajmino@geopec.it, Tel. 0161 54 327, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1
- **Bene N° 2** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1
- **Bene N° 3** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1
- **Bene N° 4** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

In Comune di Borgo Vercelli, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Novara, in prossimità - circa Km 6 e circa 7 minuti di percorso stradale - del Comune di Vercelli presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli - e di Novara - e dai trasporti ferroviari.

Nella prima fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei - pochi - servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici,

è ubicato il bene pignorato, costituito da un complesso edilizio con accesso unico carraio/pedonale dalla via Vigone civ. 8/a e composto da due fabbricati residenziali sopra-stanti aree di corte esclusiva e verde privato esclusivo. In dettaglio:

a) fabbricato in tipologia "in manica" elevato a due piani ft con affaccio sulla via Papa Giovanni XXII e sull'area di corte, costituito da due unità autonomamente utilizzabili, di cui:

cd bene sub. 1 della presente - abitazione al piano terreno accessibile direttamente dall'area di corte suddetta, composta da ingresso/soggiorno, cucinino, bagno, camera da letto e ripostiglio sottoscala;

cd bene sub. 2 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale e composta: al piano 1°, open space adibito a soggiorno e cottura con ampia scala a chiocciola di accesso al sottotetto, annessi antibagno e bagno; al piano sottotetto mansardato: locale d'ingresso dalla scala a chiocciola e analogo open space aerato ed illuminato da quattro abbaini e adibito a camera da letto, annessi bagno e piccolo vano in cui è installata la caldaia gas murale (entrambi aerati ed illuminati da finestre a filo tetto con apertura a vasistass. Il sottotetto mansardato non possiede caratteristiche di altezza al colmo e all'imposta tali da renderlo abitabile ed è solo utilizzabile quale ripostiglio, come previsto dalla conc. ed. 91/1992;

b) fabbricato in corte autonomamente utilizzabile, edificato a confine del lotto e quindi con affaccio sull'area di corte e sull'area a verde privato posta a Sud, elevato a due piani ft di cui:

beni subb. 3 e 4 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano



scaie, composta da: al piano 1° ingresso e salotto, soggiorno con balcone verso corte, ripostiglio, disimpegno; cucina, due camere da letto e bagno, tutte con affaccio su balcone verso area verde privato a Sud. Al piano terreno e accessibili dall'atrio scaie, locale accessori quali studiolo, lavanderia e cantina; autorimessa doppia con accesso carraio dalla corte e ripostiglio, direttamente collegati alla suddetta abitazione soprastante e all'area verde privato verso Sud a mezzo gli accessori predetti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

## **BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

In Comune di Borgo Vercelli, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Novara, in prossimità - circa Km 6 e circa 7 minuti di percorso stradale - del Comune di Vercelli presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli - e di Novara - e dai trasporti ferroviari.

Nella prima fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei - pochi - servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici,

è ubicato il bene pignorato, costituito da un complesso edilizio con accesso unico carraio/pedonale dalla via Vigone civ. 8/a e composto da due fabbricati residenziali sopra-stanti aree di corte esclusiva e verde privato esclusivo. In dettaglio:

a) fabbricato in tipologia "in manica" elevato a due piani ft con affaccio sulla via Papa Giovanni XXII e sull'area di corte, costituito da due unità autonomamente utilizzabili, di cui:

cd bene sub. 1 della presente - abitazione al piano terreno accessibile direttamente dall'area di corte suddetta, composta da ingresso/soggiorno, cucinino, bagno, camera da letto e ripostiglio sottoscala;

cd bene sub. 2 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scaie e composta: al piano 1°, open space adibito a soggiorno e cottura con ampia scala a chiocciola di accesso al sottotetto, annessi antibagno e bagno; al piano sottotetto mansardato: locale d'ingresso dalla scala a chiocciola e analogo open space aerato ed illuminato da quattro abbaini e adibito a camera da letto, annessi bagno e piccolo vano in cui è installata la caldaia gas murale (entrambi aerati ed illuminati da finestre a filo tetto con apertura a vasistass. Il sottotetto mansardato non possiede caratteristiche di altezza al colmo e all'imposta tali da renderlo abitabile ed è solo utilizzabile quale ripostiglio, come previsto dalla conc. ed. 91/1992;

b) fabbricato in corte autonomamente utilizzabile, edificato a confine del lotto e quindi con affaccio sull'area di



corte e sull'area a verde privato posta a Sud, elevato a due piani ft di cui:  
beni subb. 3 e 4 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale, composta da: al piano 1° ingresso e salotto, soggiorno con balcone verso corte, ripostiglio, disimpegno; cucina, due camere da letto e bagno, tutte con affaccio su balcone verso area verde privato a Sud. Al piano terreno e accessibili dall'atrio scale, locali accessori quali studiolo, lavanderia e cantina; autorimessa doppia con accesso carraio dalla corte e ripostiglio, direttamente collegati alla suddetta abitazione soprastante e all'area verde privato verso Sud a mezzo gli accessori predetti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

### **BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

In Comune di Borgo Vercelli, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Novara, in prossimità - circa Km 6 e circa 7 minuti di percorso stradale - del Comune di Vercelli presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli - e di Novara - e dai trasporti ferroviari.

Nella prima fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei - pochi - servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici,

è ubicato il bene pignorato, costituito da un complesso edilizio con accesso unico carraio/pedonale dalla via Vigone civ. 8/a e composto da due fabbricati residenziali sopra-stanti aree di corte esclusiva e verde privato esclusivo. In dettaglio:

a) fabbricato in tipologia "in manica" elevato a due piani ft con affaccio sulla via Papa Giovanni XXII e sull'area di corte, costituito da due unità autonomamente utilizzabili, di cui:

cd bene sub. 1 della presente - abitazione al piano terreno accessibile direttamente dall'area di corte suddetta, composta da ingresso/soggiorno, cucinino, bagno, camera da letto e ripostiglio sottoscala;

cd bene sub. 2 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale e composta: al piano 1°, open space adibito a soggiorno e cottura con ampia scala a chiocciola di accesso al sottotetto, annessi antibagno e bagno; al piano sottotetto mansardato: locale d'ingresso dalla scala a chiocciola e analogo open space aerato ed illuminato da quattro abbaini e adibito a camera da letto, annessi bagno e piccolo vano in cui è installata la caldaia gas murale (entrambi aerati ed illuminati da finestre a filo tetto con apertura a vasistass. Il sottotetto mansardato non possiede caratteristiche di altezza al colmo e all'imposta tali da renderlo abitabile ed è solo utilizzabile quale ripostiglio, come previsto dalla conc. ed. 91/1992;

b) fabbricato in corte autonomamente utilizzabile, edificato a confine del lotto e quindi con affaccio sull'area di





corte e sull'area a verde privato posta a Sud, elevato a due piani ft di cui:  
beni subb. 3 e 4 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale, composta da: al piano 1° ingresso e salotto, soggiorno con balcone verso corte, ripostiglio, disimpegno; cucina, due camere da letto e bagno, tutte con affaccio su balcone verso area verde privato a Sud. Al piano terreno e accessibili dall'atrio scale, locali accessori quali studiolo, lavanderia e cantina; autorimessa doppia con accesso carraio dalla corte e ripostiglio, direttamente collegati alla suddetta abitazione soprastante e all'area verde privato verso Sud a mezzo gli accessori predetti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

#### **BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

In Comune di Borgo Vercelli, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Novara, in prossimità - circa Km 6 e circa 7 minuti di percorso stradale - del Comune di Vercelli presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli - e di Novara - e dai trasporti ferroviari.

Nella prima fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei - pochi - servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici,

è ubicato il bene pignorato, costituito da un complesso edilizio con accesso unico carraio/pedonale dalla via Vigone civ. 8/a e composto da due fabbricati residenziali sopra-stanti aree di corte esclusiva e verde privato esclusivo. In dettaglio:

a) fabbricato in tipologia "in manica" elevato a due piani ft con affaccio sulla via Papa Giovanni XXII e sull'area di corte, costituito da due unità autonomamente utilizzabili, di cui:

cd bene sub. 1 della presente - abitazione al piano terreno accessibile direttamente dall'area di corte suddetta, composta da ingresso/soggiorno, cucinino, bagno, camera da letto e ripostiglio sottoscala;

cd bene sub. 2 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale e composta: al piano 1°, open space adibito a soggiorno e cottura con ampia scala a chiocciola di accesso al sottotetto, annessi antibagno e bagno; al piano sottotetto mansardato: locale d'ingresso dalla scala a chiocciola e analogo open space aerato ed illuminato da quattro abbaini e adibito a camera da letto, annessi bagno e piccolo vano in cui è installata la caldaia gas murale (entrambi aerati ed illuminati da finestre a filo tetto con apertura a vasistass. Il sottotetto mansardato non possiede caratteristiche di altezza al colmo e all'imposta tali da renderlo abitabile ed è solo utilizzabile quale ripostiglio, come previsto dalla conc. ed. 91/1992;

b) fabbricato in corte autonomamente utilizzabile, edificato a confine del lotto e quindi con affaccio sull'area di



corte e sull'area a verde privato posta a Sud, elevato a due piani ft di cui:  
beni subb. 3 e 4 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale, composta da: al piano 1° ingresso e salotto, soggiorno con balcone verso corte, ripostiglio, disimpegno; cucina, due camere da letto e bagno, tutte con affaccio su balcone verso area verde privato a Sud. Al piano terreno e accessibili dall'atrio scale, locali accessori quali studiolo, lavanderia e cantina; autorimessa doppia con accesso carraio dalla corte e ripostiglio, direttamente collegati alla suddetta abitazione soprastante e all'area verde privato verso Sud a mezzo gli accessori predetti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1
- **Bene N° 2** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1
- **Bene N° 3** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1
- **Bene N° 4** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio TIECCO in Perugia risulta completa.



**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio TIECCO in Perugia risulta completa.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio TIECCO in Perugia risulta completa.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio TIECCO in Perugia risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Quanto al regime patrimoniale, atteso come

- non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, pertanto si è proceduto all' acquisizione del predetto documento (allegato), da cui risultano rapporti di coniugio con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 02/06/1968; dall' (allegato) estratto di matrimonio NON RISULTANO annotazioni e quindi i coniugi appaiono in regime di COMUNIONE dei beni

tuttavia

- l'esecutato ha acquisito la proprietà dell'immobile pignorato con atto notarile pubblico in data 11/02/1967 trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 11/03/1967 RP 1888, ovvero ANTECEDENTEMENTE al matrimonio;

ciò stante, si ritiene che, ai sensi dell'art. 179 C.C., l'immobile pignorato NON COSTITUISCA oggetto di comunione e quindi bene personale del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore esecutato (tesi peraltro confermata



dal Custode avv. Rodolfo VIAZZO).

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Quanto al regime patrimoniale, atteso come

- non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, pertanto si è proceduto all' acquisizione del predetto documento (allegato), da cui risultano rapporti di coniugio con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 02/06/1968; dall' (allegato) estratto di matrimonio NON RISULTANO annotazioni e quindi i coniugi appaiono in regime di COMUNIONE dei beni  
tuttavia

- l'esecutato ha acquisito la proprietà dell'immobile pignorato con atto notarile pubblico in data 11/02/1967 trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 11/03/1967 RP 1888, ovvero ANTECEDENTEMENTE al matrimonio;

ciò stante, si ritiene che, ai sensi dell'art. 179 C.C., l'immobile pignorato NON COSTITUISCA oggetto di comunione e quindi bene personale del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore esecutato (tesi peraltro confermata dal Custode avv. Rodolfo VIAZZO).

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Quanto al regime patrimoniale, atteso come

- non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, pertanto si è proceduto all' acquisizione del predetto documento (allegato), da cui risultano rapporti di coniugio con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 02/06/1968; dall' (allegato) estratto di matrimonio NON RISULTANO annotazioni e quindi i coniugi appaiono in regime di COMUNIONE dei beni  
tuttavia

- l'esecutato ha acquisito la proprietà dell'immobile pignorato con atto notarile pubblico in data 11/02/1967 trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 11/03/1967 RP 1888, ovvero ANTECEDENTEMENTE al matrimonio;

ciò stante, si ritiene che, ai sensi dell'art. 179 C.C., l'immobile pignorato NON COSTITUISCA oggetto di comunione e quindi bene personale del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore esecutato (tesi peraltro confermata



dal Custode avv. Rodolfo VIAZZO).

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Quanto al regime patrimoniale, atteso come

- non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, pertanto si è proceduto all' acquisizione del predetto documento (allegato), da cui risultano rapporti di coniugio con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 02/06/1968; dall' (allegato) estratto di matrimonio NON RISULTANO annotazioni e quindi i coniugi appaiono in regime di COMUNIONE dei beni tuttavia

- l'esecutato ha acquisito la proprietà dell'immobile pignorato con atto notarile pubblico in data 11/02/1967 trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 11/03/1967 RP 1888, ovvero ANTECEDENTEMENTE al matrimonio;

ciò stante, si ritiene che, ai sensi dell'art. 179 C.C., l'immobile pignorato NON COSTITUISCA oggetto di comunione e quindi bene personale del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore esecutato (tesi peraltro confermata dal Custode avv. Rodolfo VIAZZO).

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Il complesso edilizio pignorato, di cui il bene oggetto della presente è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 23 Catasto terreni - a Nord con viabilità pubblica (via Papa Giovanni XXIII), a Est con mapp. 71, a Sud mapp. 346, a Ovest con mapp. 139, 67 e 66.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Il complesso edilizio pignorato, di cui il bene oggetto della presente è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 23 Catasto terreni - a Nord con viabilità pubblica (via Papa Giovanni XXIII), a Est con mapp. 71, a Sud mapp. 346, a Ovest con mapp. 139, 67 e 66.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Il complesso edilizio pignorato, di cui il bene oggetto della presente è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 23 Catasto terreni - a Nord con viabilità pubblica (via Papa Giovanni XXIII), a Est con mapp.



71, a Sud mapp. 346, a Ovest con mapp. 139, 67 e 66.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Il complesso edilizio pignorato, di cui il bene oggetto della presente è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 23 Catasto terreni - a Nord con viabilità pubblica (via Papa Giovanni XXIII), a Est con mapp. 71, a Sud mapp. 346, a Ovest con mapp. 139, 67 e 66.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	72,96 mq	1	72,96 mq	2,84 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco, anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	82,24 mq	1	82,24 mq	2,75 m	1-2
Balcone scoperto	5,80 mq	5,80 mq	0,25	1,45 mq	0,00 m	1
Soffitta	0,00 mq	72,96 mq	0,33	24,08 mq	2,10 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,77 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco, anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	160,12 mq	1	160,12 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	19,88 mq	19,88 mq	0,25	4,97 mq	0,00 m	1
cantina e lavanderia	0,00 mq	33,25 mq	0,20	6,65 mq	2,54 m	T
Studio privato	0,00 mq	13,95 mq	0,50	6,97 mq	2,44 m	T
Giardino	118,00 mq	118,00 mq	0,10	11,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>190,51 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>190,51 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco, anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	68,22 mq	1	68,22 mq	2,60 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>68,22 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco, anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/1991 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 69, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 237,57 Piano T
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 69, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 216,91 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 69, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 72 mq Rendita € 216,91 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/1991 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 69, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 237,57 Piano 1-2
Dal 13/08/2002 al 26/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 69, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 216,91 Piano S1-T-1
Dal 26/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 69, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 216,91





		Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 21/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 23, Part. 69, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 139 mq Rendita € 216,91 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/1991 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 23, Part. 69, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale , mq Rendita € 453,19 Piano T-1
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 23, Part. 69, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale , mq Rendita € 402,84 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 21/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 23, Part. 69, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale ,128 mq Rendita € 402,84 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 69, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 66 Rendita € 488,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 69, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 66 Rendita € 197,70



		Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 69, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 66 Superficie catastale 65 mq Rendita € 197,70 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	69	4		A3	1	4	72 mq	216,91 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
23	69				ente urbano		05.90 mq				

### Corrispondenza catastale

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

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 18/10/1994 ed allegata alla presente - nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A,  
EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	69	5		A3	1	4	139 mq	216,91 €	1-2	

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	
23	69				ente urbano		05.90 mq				

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 18/10/1994 ed allegata alla presente - così come pure con i dati di classamento presenti nell'atto di pignoramento. In dettaglio:

-per quanto attiene al pignoramento, l'incoerenza si riferisce all'individuazione del piano (S1-T-1) corrente fino al 26/11/2013 e successivamente corretta (1-2 come all'attualità) con variazione prot. VC0073363 in pari data; dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince quindi come i dati catastali indicati in pignoramento PUR NON CORRISPONDENDO a quelli attuali, HANNO in precedenza IDENTIFICATO il bene pignorato;

- per quanto attiene alla planimetria in essere, l'incoerenza è costituita dall'altezza e dalla destinazione dell'open space al piano 2 (sottotetto), ovvero: l'altezza dei luoghi è pari a m 2,10 (media, trattandosi di copertura mansardata) anziché 2,70 dichiarata, la destinazione d'uso a camera anziché a ripostiglio sottotetto (come urbanisticamente concesso giusta conc. ed. 91/92 e come unicamente destinabile ai sensi della normativa igienico-sanitaria vigente; infatti per essere destinata ad abitazione il vano deve avere altezza di m 2,70).

In entrambi i casi, la presentazione della variazione DOCFA deve essere intesa quale complementare alla sanatoria urbanistica e al deposito della SCA (cfr. al punto Regolarità Edilizia della presente); per tale ragione anche tali costi sono stati posti in deduzione nell'ambito della sanatoria stessa e dedotti dal valore di stima.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A,  
EDIFICIO 1, PIANO T/1**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	69	6		A3	2	4	128 mq	402,84 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
23	69				ente urbano		05.90 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 18/10/1994 ed allegata alla presente . In dettaglio:

- non è stato introdotto in atti l'ampliamento verso Sud della cucina, di cui alla Conc.ed. 32/1996 (cfr. Regolarità edilizia della presente)

- in difformità da quest'ultima, al piano primo è stato demolito un setto e ampliato l'ingresso mentre al piano terreno in luogo della cantina sono stati ricavati due vani rispettivamente ad uso studio e lavanderia.

I costi necessari alla procedura di aggiornamento DOCFA sono stimabili ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00, per complessivi € 990,24.

In ordine all'esecuzione dell'aggiornamento suddetto ex punto 7 del quesito, si rappresenta come:

- il confine Est lungo l'adiacente mapp. 71 di proprietà aliena si sviluppa in modo ben diverso da quanto indicato nelle planimetrie catastali - e anche dalla planimetria allegata al rogito di acquisto del 1967 -, come meglio evidenziato nell' "ALLEGATO esplicativo stato dei luoghi confine Est"; ne consegue che, a parere dello scrivente, l'aggiornamento DOCFA suddetto deve essere NECESSARIAMENTE preceduto da un riconfinamento in accordo con la proprietà aliena, tale da sovrapporre la sagoma del fabbricato allo sviluppo del confine di mappa così determinato.

Ciò detto, si ritiene le operazioni di riconfinamento - e conseguentemente l'aggiornamento DOCFA - NON DEBBANO essere svolte dalla Procedura dall'Esperto scrivente, limitandosi alla sola indicazione dei costi presumibilmente occorrenti che dovranno essere dedotti dal valore di stima.

In tal senso, da analoghe operazioni gestite dallo scrivente nell'ambito di procedure in contenzioso civile, si stima che il costo medio delle prestazioni professionali occorrenti al riconfinamento sia pari a € 600,00 oltre IVA e CI, per complessivi € 768,60.



**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	69	7		C6	3	66	65 mq	197,7 €	T	

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	
23	69				ente urbano		05.90 mq				

**Corrispondenza catastale**

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

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 18/10/1994 ed allegata alla presente .

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.



**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Dalla documentazione depositata a fascicolo e da quanto indicato nel rogito di acquisto notaio Raimondo in data 11/02/1967(allegata nota di trascrizione, non emergono patti a gravame sull'immobile pignorato.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Dalla documentazione depositata a fascicolo e da quanto indicato nel rogito di acquisto notaio Raimondo in data 11/02/1967(allegata nota di trascrizione, non emergono patti a gravame sull'immobile pignorato.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Dalla documentazione depositata a fascicolo e da quanto indicato nel rogito di acquisto notaio Raimondo in data 11/02/1967(allegata nota di trascrizione, non emergono patti a gravame sull'immobile pignorato.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Dalla documentazione depositata a fascicolo e da quanto indicato nel rogito di acquisto notaio Raimondo in data 11/02/1967(allegata nota di trascrizione, non emergono patti a gravame sull'immobile pignorato.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato nell'anno 1993 di un fabbricato di inizio secolo (1900), appare in ottimo stato d'uso nelle sua strutture esterne (murature, intonaci, tetto e copertura), analogamente per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni.



**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A,  
EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato nell'anno 1993 di un fabbricato di inizio secolo (1900), appare in ottimo stato d'uso nelle sue strutture esterne (murature, intonaci, tetto e copertura), analogamente per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A,  
EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato nell'anno 1993 di un fabbricato rurale (tettoia) di inizio secolo (1900), appare in ottimo stato d'uso nelle sue strutture esterne (murature, intonaci, tetto e copertura), analogamente per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A,  
EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato nell'anno 1993 di un fabbricato rurale (tettoia) di inizio secolo (1900), appare in ottimo stato d'uso nelle sue strutture esterne (murature, intonaci, tetto e copertura), analogamente per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A,  
EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Dalla documentazione a fascicolo e da quanto visionato, non emergono parti comuni al complesso edilizio pignorato e ai fabbricati adiacenti.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A,  
EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Dalla documentazione a fascicolo e da quanto visionato, non emergono parti comuni al complesso edilizio pignorato e ai fabbricati adiacenti.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A,  
EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---



Dalla documentazione a fascicolo e da quanto visionato, non emergono parti comuni al complesso edilizio pignorato e ai fabbricati adiacenti.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Dalla documentazione a fascicolo e da quanto visionato, non emergono parti comuni al complesso edilizio pignorato e ai fabbricati adiacenti.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato. Quanto alle servitù, appare come l'accesso unico carraio/pedonale del complesso edilizio di cui il bene staggito è minor consistenza è esercitato dalla via Vigone tramediante una porzione d corte larga circa 4 metri insistente sul fondo adiacente mapp. 66 di proprietà aliena. in tal senso nell'allegato estratto del rogito di acquisto notaio Raimondo in data 11/02/1967 è presente la sola frase di rito ove l'immobile viene venduto "...con le servitù attive e passive inerenti, diritti e obblighi inerenti, etc..." e anche nella nota di trascrizione nulla è in dettaglio indicato.

Tuttavia, dalla documentazione visionata tale servitù risulta costituita per atto pubblico di "convenzioni relative a beni stabili" rogito RAIMONDO del 27/07/1955 rep. 18528 reg. a Vercelli il 11/08/1955 n° 213 e trascritto a Novara il 08/02/1956, in cui viene costituita la servitù di transito A FAVORE del fondo già di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- i cui eredi sono i cedenti al debitore esecutato nel predetto rogito del 1967 - da esercitarsi sul predetto mapp. 66 (già di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato. Quanto alle servitù, appare come l'accesso unico carraio/pedonale del complesso edilizio di cui il bene staggito è minor consistenza è esercitato dalla via Vigone tramediante una porzione d corte larga circa 4 metri insistente sul fondo adiacente mapp. 66 di proprietà aliena. in tal senso nell'allegato estratto del rogito di acquisto notaio Raimondo in data 11/02/1967 è presente la sola frase di rito ove l'immobile viene venduto "...con le servitù attive e passive inerenti, diritti e obblighi inerenti, etc..." e anche nella nota di trascrizione nulla è in dettaglio indicato.

Tuttavia, dalla documentazione visionata tale servitù risulta costituita per atto pubblico di "convenzioni relative a beni stabili" rogito RAIMONDO del 27/07/1955 rep. 18528 reg. a Vercelli il 11/08/1955 n° 213 e trascritto a Novara il 08/02/1956, in cui viene costituita la servitù di transito A FAVORE del fondo già di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- i cui eredi sono i cedenti al debitore esecutato nel predetto rogito del 1967 - da esercitarsi sul predetto mapp. 66 (già di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).





**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A,  
EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato. Quanto alle servitù, appare come l'accesso unico carraio/pedonale del complesso edilizio di cui il bene staggito è minor consistenza è esercitato dalla via Vigone tramediante una porzione d corte larga circa 4 metri insistente sul fondo adiacente mapp. 66 di proprietà aliena. in tal senso nell'allegato estratto del rogito di acquisto notaio Raimondo in data 11/02/1967 è presente la sola frase di rito ove l'immobile viene venduto "...con le servitù attive e passive inerenti, diritti e obblighi inerenti, etc..." e anche nella nota di trascrizione nulla è in dettaglio indicato.

Tuttavia, dalla documentazione visionata tale servitù risulta costituita per atto pubblico di "convenzioni relative a beni stabili" rogito RAIMONDO del 27/07/1955 rep. 18528 reg. a Vercelli il 11/08/1955 n° 213 e trascritto a Novara il 08/02/1956, in cui viene costituita la servitù di transito A FAVORE del fondo già di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- i cui eredi sono i cedenti al debitore esecutato nel predetto rogito del 1967 - da esercitarsi sul predetto mapp. 66 (già di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A,  
EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato. Quanto alle servitù, appare come l'accesso unico carraio/pedonale del complesso edilizio di cui il bene staggito è minor consistenza è esercitato dalla via Vigone tramediante una porzione d corte larga circa 4 metri insistente sul fondo adiacente mapp. 66 di proprietà aliena. in tal senso nell'allegato estratto del rogito di acquisto notaio Raimondo in data 11/02/1967 è presente la sola frase di rito ove l'immobile viene venduto "...con le servitù attive e passive inerenti, diritti e obblighi inerenti, etc..." e anche nella nota di trascrizione nulla è in dettaglio indicato.

Tuttavia, dalla documentazione visionata tale servitù risulta costituita per atto pubblico di "convenzioni relative a beni stabili" rogito RAIMONDO del 27/07/1955 rep. 18528 reg. a Vercelli il 11/08/1955 n° 213 e trascritto a Novara il 08/02/1956, in cui viene costituita la servitù di transito A FAVORE del fondo già di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- i cui eredi sono i cedenti al debitore esecutato nel predetto rogito del 1967 - da esercitarsi sul predetto mapp. 66 (già di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A,  
EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche del fabbricato d'epoca (primo anni del 1900) con struttura verticale in muratura piena e finitura in intonaco tingeggiato (solo parzialmente), solai in laterocemento ; nel 1993 è stato oggetto di restauro con inserimento servizi ed impianti nonché sopraelevazione con nuovo manto di copertura in tegole di cls "alla romana", vano scale esterno chiuso dal piano T al piano 1°; sono stati aggiunti serramenti in alluminio e vetro camera con ante esterne ad alette sempre di alluminio, pavimentazioni in ceramica, impianto idrosanitario con accessori bagno, impianto di riscaldamento a elementi radianti con caldaietta a gas singola, impianto elettrico sotto traccia.

Dalla dichiarazione di agibilità resa dal Progettista/DII in data 18/10/1995 - connessa alla c.e. 91/92 del



6/5/1993 e variante 1995 - si evince che l'opera è conforme anche sotto l'aspetto impiantistico idrosanitario ma non sono stati resi all'Esperto i relativi certificati di conformità.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche del fabbricato d'epoca (primo anni del 1900) con struttura verticale in muratura piena e finitura in intonaco tintecciato (solo parzialmente), solai in laterocemento ; nel 1993 è stato oggetto di restauro con inserimento servizi ed impianti nonché sopraelevazione con nuovo manto di copertura in tegole di cls "alla romana", vano scale esterno chiuso dal piano T al piano 1°; sono stati aggiunti serramenti in alluminio e vetro camera con ante esterne ad alette sempre di alluminio, pavimentazioni in ceramica, impianto idrosanitario con accessori bagno, impianto di riscaldamento a elementi radianti con caldaia a gas singola, impianto elettrico sotto traccia, impianto di condizionamento.

Dalla dichiarazione di agibilità resa dal Progettista/Dil in data 18/10/1995 - connessa alla c.e. 91/92 del 6/5/1993 e variante 1995 - si evince che l'opera è conforme anche sotto l'aspetto impiantistico idrosanitario ma non sono stati resi all'Esperto i relativi certificati di conformità.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche del degli anni '70 del secolo scorso, struttura verticale in muratura piena e telaio in cca, finitura in intonaco tintecciato, solai in laterocemento, vano scale con gradini in marmo, manto di copertura in tegole di cls, pavimentazioni in ceramica e/o in marmettoni, legno a quadrotti nelle camere da letto; impianto di riscaldamento a elementi radianti con caldaia a gas singola. Nel 1996 è stato oggetto di un ridotto ampliamento della cucina, unitamente al restauro generale con inserimento serramenti a vetro camera e avvolgibili in pvc, nuove pavimentazioni in ceramica in cucina e bagno, nuovi accessori bagno, legno a listoni nel salotto, impianto condizionamento.

Visivamente si evince che vi sia conformità sotto l'aspetto impiantistico idrosanitario ed elettrico, ma non sono stati resi all'Esperto i relativi certificati di conformità.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche del degli anni '70 del secolo scorso, struttura verticale in muratura piena e telaio in cca, finitura in intonaco tintecciato, solai in laterocemento, vano scale con gradini in marmo, manto di copertura in tegole di cls, pavimentazioni in ceramica e/o in marmettoni, legno a quadrotti nelle camere da letto; impianto di riscaldamento a elementi radianti con caldaia a gas singola. Nel 1996 è stato oggetto di un ridotto ampliamento della cucina, unitamente al restauro generale con inserimento serramenti a vetro camera e avvolgibili in pvc, nuove pavimentazioni in ceramica in cucina e bagno, nuovi accessori bagno, legno a listoni nel salotto, impianto condizionamento.

Visivamente si evince che vi sia conformità sotto l'aspetto impiantistico idrosanitario ed elettrico, ma non sono stati resi all'Esperto i relativi certificati di conformità.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1** - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/08/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2026
- Scadenza disdetta: 31/03/2026

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 250,00

**BENE N° 2** - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1

---

Al sopralluogo l'unità era occupata dal debitore esecutato e dal coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3** - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

### *Stato della causa in corso per il rilascio*



### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00

Il contratto di comodato a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlio del debitore esecutato non risulta registrato. Il comodatario (senza titolo) ha proposto alla Procedura di permanere nell'unità oggetto della presente a fronte del pagamento di un'indennità pari a € 300,00 mensili.

Visto il provvedimento del GE volto alla stima di congruità di una possibile indennità per la prosecuzione dell'utilizzo degli immobili detenuti dal comodatario, acquisito comparativamente

- l'ammontare dei canoni di locazione per beni simili posti nel Comune, sia pure in zona maggiormente centrale

- l'ammontare del canone di locazione in essere per l'unità cd bene sub. 1 della presente atteso come il ridotto periodo di occupazione influisca sulla determinazione dell'indennità, in termini di larga massima si ritiene congrua la somma mensile di € 500,00.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00



Si riassume quanto in precedenza narrato nella descrizione del cd bene 3 della presente, in particolare l'indennità come sopra deve intendersi riassunta quale parte integrante della somma già stimata in tale contesto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1967 al 21/06/2023	**** Omissis ****	<b>rogito notarile d'acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciro RAIMONDO	11/02/1967	59273	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Novara	11/03/1967	2506	1888
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1967 al 21/06/2023	**** Omissis ****	<b>rogito notarile d'acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciro RAIMONDO	11/02/1967	59273	
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Novara	11/03/1967	2506	1888
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1967 al 21/06/2023	**** Omissis ****	<b>rogito notarile d'acquisto</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciro RAIMONDO	11/02/1967	59273	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Novara	11/03/1967	2506	1888
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1967 al 21/06/2023	**** Omissis ****	<b>rogito notarile d'acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciro RAIMONDO	11/02/1967	59273	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Novara	11/03/1967	2506	1888
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 15/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto a Novara il 07/05/2007  
 Reg. gen. 9892 - Reg. part. 2205  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 391.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 230.000,00  
 Rogante: Lucio LONGO  
 Data: 18/04/2007  
 N° repertorio: 28900



Note: Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è la parte mutuataria, mentre il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è soggetto terzo datore d'ipoteca.

#### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Novara il 21/06/2023

Reg. gen. 9971 - Reg. part. 7477

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 15/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Novara il 07/05/2007

Reg. gen. 9892 - Reg. part. 2205

Quota: 1/1

Importo: € 391.000,00

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

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

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Lucio LONGO

Data: 18/04/2007

N° repertorio: 28900

Note: Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è la parte mutuataria, mentre il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è soggetto terzo datore d'ipoteca.

#### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Novara il 21/06/2023

Reg. gen. 9971 - Reg. part. 7477

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---





Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 15/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Novara il 07/05/2007  
Reg. gen. 9892 - Reg. part. 2205  
Quota: 1/1  
Importo: € 391.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: Lucio LONGO  
Data: 18/04/2007  
N° repertorio: 28900  
Note: Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è la parte mutuataria, mentre il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è soggetto terzo datore d'ipoteca.

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Novara il 21/06/2023  
Reg. gen. 9971 - Reg. part. 7477  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 15/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Novara il 07/05/2007  
Reg. gen. 9892 - Reg. part. 2205  
Quota: 1/1  
Importo: € 391.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: Lucio LONGO  
Data: 18/04/2007  
N° repertorio: 28900



Note: Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è la parte mutuataria, mentre il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è soggetto terzo datore d'ipoteca.

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Novara il 21/06/2023

Reg. gen. 9971 - Reg. part. 7477

Quota: 1/1

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

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

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Come meglio rappresentato nell'Allegato Estratto PRG, il complesso pignorato risulta allocato negli "Ambiti Residenziali Consolidati - Edifici in linea" del PRG vigente, normati dall'art. 23 delle NTA (allegato estratto). Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Come meglio rappresentato nell'Allegato Estratto PRG, il complesso pignorato risulta allocato negli "Ambiti Residenziali Consolidati - Edifici in linea" del PRG vigente, normati dall'art. 23 delle NTA (allegato estratto). Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Come meglio rappresentato nell'Allegato Estratto PRG, il complesso pignorato risulta allocato negli "Ambiti Residenziali Consolidati - Edifici in linea" del PRG vigente, normati dall'art. 23 delle NTA (allegato estratto). Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Come meglio rappresentato nell'Allegato Estratto PRG, il complesso pignorato risulta allocato negli "Ambiti Residenziali Consolidati - Edifici in linea" del PRG vigente, normati dall'art. 23 delle NTA (allegato estratto). Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa

### REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**



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 risulta agibile.

Il fabbricato pignorato - di cui l'unità cd Bene sub. 1 della presente è minor consistenza - risulta edificato prima del settembre 1967 (cfr. rogito di provenienza 11/2/1967 e allegata planimetria) e oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento giusta Conc. Ed. 91-92 del 06/05/1993 e successiva variante in data 10/05/1995; dichiarazione di agibilità in data 18/10/1995.

#### ***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.

Limitatamente al cd Bene sub. 1 della presente, ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nei titoli edilizi suddetti (allegati copia titoli e elaborati grafici)

#### **BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

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 risulta agibile.

Il fabbricato pignorato - di cui l'unità cd Bene sub. 2 della presente è minor consistenza - risulta edificato prima del settembre 1967 (cfr. rogito di provenienza 11/2/1967 e allegata planimetria) e oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento giusta Conc. Ed. 91-92 del 06/05/1993 e successiva variante in data 10/05/1995; dichiarazione di agibilità in data 18/10/1995.

#### ***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.



NON ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nei titoli edilizi suddetti (allegati copia titoli e elaborati grafici), in dettaglio:

- al piano 2 (sottotetto) l'altezza al colmo è stata dichiarata in m 2,80, in effetti m. 2,70; trattandosi di variazioni della sagoma - e, all'epoca della costruzione 1993, di volume - minori di quanto assentito, si ritiene che l'ABUSO sia SANABILE con procedimento S.C.I.A. in Sanatoria, senza corresponsione di OO.UU. e Costi in misura doppia, sanzione amministrativa in misura minima (€ 516,00), diritti e bolli (€ 116,50), nonché le necessarie prestazioni professionali di progetto S.C.I.A. e dichiarazione S.C.A. stimato in € 1.281,00 IVA e CI compresi, nonché per la presentazione della variazione DOCFA stimati stimati ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00; così per complessivi € 2.858,74.

Si sottolinea inoltre come l'altezza m 2,10 (media, trattandosi di copertura mansardata) dei luoghi NON consente la destinazione ad abitazione dell'open space (peraltro già in origine urbanisticamente previsto in conc. ed. 91/92 quale ripostiglio); quindi, in sede di variazione DOCFA, il vano dovrà essere dichiarato come tale.

### **BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

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

Il fabbricato pignorato - di cui l'unità cd Bene sub. 3 della presente è minor consistenza - risulta edificato prima del settembre 1967 (cfr. rogito di provenienza 11/2/1967 e allegata planimetria) quale fabbricato rurale (tettoia) e oggetto di successivi interventi di recupero a residenza ed accessori, giusta Lic. 7/71 del 22.03.1971; al seguito, ulteriore intervento di ampliamento al piano primo del vano cucina verso Sud giusta Conc. ed. 32/96 del 25.07.1996 (allegati copia titoli e elaborati grafici).

La dichiarazione di agibilità non è presente in atti.

#### ***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.

ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nel titolo edilizio 7/71; dai rilievi eseguiti, le dimensioni di massima nette interne - dei fronti N/S e in senso longitudinale corrispondono sostanzialmente alle quote di progetto - con l'alea causata dalle porzioni oblique lungo il confine Est di cui alla precedente trattazione catastale - .

NON ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nel titolo edilizio 32/96, in dettaglio:

1) al piano terreno sono stati ricavati in luogo dell'autorimessa un vano adibito a studio - da non considerarsi a residenza per la ridotta altezza (m 2,44) - e una lavanderia; nello spazio adiacente una cantina; nel vano



indicato come "passaggio al giardino" un'autorimessa con capacità di due autoveicoli  
2) al piano primo è stato demolito il setto tra camera e l'ingresso per l'ampliamento di quest'ultimo  
3) al piano primo l'ampliamento a Sud della cucina oltre la sagoma è stato realizzato in profondità cm 120 anzichè 110;

inoltre, in tempi successivi al 1996 (come valutabile dalla tipologia di realizzazione)

4) l'autorimessa è stata ampliata, rispettivamente: verso Nord con un corpo avanzato (dim. m. 5,25x0,90) coperto dal soprastante balcone aggettante in cui sono allocati il portone sezionale dell'autorimessa e una porta pedonale (cfr. foto 4); verso Sud da un analogo corpo avanzato (dim. m. 4,52+3,82/2x 1,20) coperto dal soprastante balcone aggettante sui cui è stato realizzato l'ampliamento della cucina, come visibile in fotogramma 25.

In ordine alle violazioni come sopra,

quanto ai punti 1) e 2), gli indici urbanistici non sono stati modificati e quindi si ritiene che l'ABUSO sia SANABILE con procedimento C.I.L.A. in Sanatoria

quanto al punto 3), la violazione in premessa risulta IRRILEVANTE ai fini edilizi; infatti, il maggior volume edificato pari a mc 1,39 risulta comunque entro il limite della tolleranza costruttiva (2% del volume lordo assentito nel titolo edilizio, pari a mc 21,08), così come previsto dal cd Decreto Semplificazioni 76/2020 convertito dalla Legge 120/2020;

quanto al punto 4), la Sul (superficie utile lorda) realizzata abusivamente risulta BEN MAGGIORE dell'incremento massimo consentito dalla supf. fondiaria del lotto, calcolato con la formula: Incremento Sul= SfxUf-Sul esistente/2, come previsto dall'Art. 23 NTA pag. 17 (allegato estratto NTA); gli ampliamenti predetti appaiono quindi INSANABILI e pertanto andranno RIMOSSI.

I costi di demolizione e smaltimento (considerata anche la possibilità di riutilizzare i pezzi dei serramenti) sono valutabili speditivamente in € 1.500,00 IVA compresa, mentre

i costi di sanatoria C.I.L.A. sono valutabili in € 1000,00 per sanzione amministrativa, diritti e bolli € 116,50, prestazioni professionali di progetto in € 768,00 IVA e CI compresi, quindi per complessivi € 1884,50.

#### **BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

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

Il fabbricato pignorato - di cui l'unità cd Bene sub. 3 della presente è minor consistenza - risulta edificato prima del settembre 1967 (cfr. rogito di provenienza 11/2/1967 e allegata planimetria) quale fabbricato rurale (tettoia) e oggetto di successivi interventi di recupero a residenza ed accessori, giusta Lic. 7/71 del 22.03.1971; al seguito, ulteriore intervento di ampliamento al piano primo del vano cucina verso Sud giusta Conc. ed. 32/96 del 25.07.1996 (allegati copia titoli e elaborati grafici).

La dichiarazione di agibilità non è presente in atti.

#### ***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.

ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nel titolo edilizio 7/71; dai rilievi eseguiti, le dimensioni di massima nette interne - dei fronti N/S e in senso longitudinale corrispondono sostanzialmente alle quote di progetto - con l'alea causata dalle porzioni oblique lungo il confine Est di cui alla precedente trattazione catastale - .

NON ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nel titolo edilizio 32/96, in dettaglio:

- 1) al piano terreno sono stati ricavati in luogo dell'autorimessa un vano adibito a studio - da non considerarsi a residenza per la ridotta altezza (m 2,44) - e una lavanderia; nello spazio adiacente una cantina; nel vano indicato come "passaggio al giardino" un'autorimessa con capacità di due autoveicoli
- 2) al piano primo è stato demolito il setto tra camera e l'ingresso per l'ampliamento di quest'ultimo
- 3) al piano primo l'ampliamento a Sud della cucina oltre la sagoma è stato realizzato in profondità cm 120 anzichè 110;

inoltre, in tempi successivi al 1996 (come valutabile dalla tipologia di realizzazione)

- 4) l'autorimessa è stata ampliata, rispettivamente: verso Nord con un corpo avanzato (dim. m. 5,25x0,90) coperto dal soprastante balcone aggettante in cui sono allocati il portone sezionale dell'autorimessa e una porta pedonale (cfr. foto 4); verso Sud da un analogo corpo avanzato (dim. m. 4,52+3,82/2x 1,20) coperto dal soprastante balcone aggettante sui cui è stato realizzato l'ampliamento della cucina, come visibile in fotogramma 25.

In ordine alle violazioni come sopra,

quanto ai punti 1) e 2), gli indici urbanistici non sono stati modificati e quindi si ritiene che l'ABUSO sia SANABILE con procedimento C.I.L.A. in Sanatoria

quanto al punto 3), la violazione in premessa risulta IRRILEVANTE ai fini edilizi; infatti, il maggior volume edificato pari a mc 1,39 risulta comunque entro il limite della tolleranza costruttiva (2% del volume lordo assentito nel titolo edilizio, pari a mc 21,08), così come previsto dal cd Decreto Semplificazioni 76/2020 convertito dalla Legge 120/2020;

quanto al punto 4), la Sul (superficie utile lorda) realizzata abusivamente risulta BEN MAGGIORE dell'incremento massimo consentito dalla supf. fondiaria del lotto, calcolato con la formula:  $\text{Incremento Sul} = \text{SfxUf-Sul esistente}/2$ , come previsto dall'Art. 23 NTA pag. 17 (allegato estratto NTA); gli ampliamenti predetti appaiono quindi INSANABILI e pertanto andranno RIMOSSI.

I costi di demolizione e smaltimento (considerata anche la possibilità di riutilizzare i pezzi dei serramenti) sono valutabili speditivamente in € 1.500,00 IVA compresa, mentre

i costi di sanatoria C.I.L.A. sono valutabili in € 1000,00 per sanzione amministrativa, diritti e bolli € 116,50, prestazioni professionali di progetto in € 768,00 IVA e CI compresi, quindi per complessivi € 1884,50.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Dall'esame del fascicolo Non appaiono vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame del fascicolo Non appaiono vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame del fascicolo Non appaiono vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGONE 8A, EDIFICIO 1, PIANO T/1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame del fascicolo Non appaiono vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il complesso edilizio residenziale oggetto della presente relazione, pur fisicamente costituito da due edifici autonomamente utilizzabili, possiede caratteristiche tipologiche e distributive - quali corte comune, fabbricato in manica privo di autorimessa esclusiva, area verde privato di fatto utilizzabile solo da un edificio, etc. - tali da costituire ragionevolmente un solo lotto.

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

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1  
In Comune di Borgo Vercelli, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Novara, in prossimità - circa Km 6 e circa 7 minuti di percorso stradale - del Comune di Vercelli presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli - e di Novara - e dai trasporti ferroviari. Nella prima fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei - pochi - servizi comunali,



la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici, è ubicato il bene pignorato, costituito da un complesso edilizio con accesso unico carraio/pedonale dalla via Vigone civ. 8/a e composto da due fabbricati residenziali sopra-stanti aree di corte esclusiva e verde privato esclusivo. In dettaglio: a) fabbricato in tipologia "in manica" elevato a due piani ft con affaccio sulla via Papa Giovanni XXII e sull'area di corte, costituito da due unità autonomamente utilizzabili, di cui: cd bene sub. 1 della presente - abitazione al piano terreno accessibile direttamente dall'area di corte suddetta, composta da ingresso/soggiorno, cucinino, bagno, camera da letto e ripostiglio sottoscala; cd bene sub. 2 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale e composta: al piano 1°, open space adibito a soggiorno e cottura con ampia scala a chiocciola di accesso al sottotetto, annessi antibagno e bagno; al piano sottotetto mansardato: locale d'ingresso dalla scala a chiocciola e analogo open space aerato ed illuminato da quattro abbaini e adibito a camera da letto, annessi bagno e piccolo vano in cui è installata la caldaia gas murale (entrambi aerati ed illuminati da finestre a filo tetto con apertura a vasistass. Il sottotetto mansardato non possiede caratteristiche di altezza al colmo e all'imposta tali da renderlo abitabile ed è solo utilizzabile quale ripostiglio, come previsto dalla conc. ed. 91/1992; b) fabbricato in corte autonomamente utilizzabile, edificato a confine del lotto e quindi con affaccio sull'area di corte e sull'area a verde privato posta a Sud, elevato a due piani ft di cui: beni subb. 3 e 4 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale, composta da: al piano 1° ingresso e salotto, soggiorno con balcone verso corte, ripostiglio, disimpegno; cucina, due camere da letto e bagno, tutte con affaccio su balcone verso area verde privato a Sud. Al piano terreno e accessibili dall'atrio scale, locali accessori quali studiolo, lavanderia e cantina; autorimessa doppia con accesso carraio dalla corte e ripostiglio, direttamente collegati alla suddetta abitazione soprastante e all'area verde privato verso Sud a mezzo gli accessori predetti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 69, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 69, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 31.372,80

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero - quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI; l'analisi delle fonti suddette ha evidenziato la carenza di beni comparativi di RECENTE compravendita con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima e, in generale, di un mercato non particolarmente attivo. Si è quindi optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni anche simili e senza particolare attenzione all'ubicazione (stante il ristretto ambito territoriale del Comune), ovvero

- in via Boschetto, unifamiliare 2 piani, anni '70 ristrutturata, mq 234, ottimo stato, 1 bagni, 2023 € 160.000,00

- in via Vercelli, unifamiliare 2 piani, anni '90 ristrutturata mq 350, eccellente stato, 2 bagni, 2023 € 335.000,00.

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15-20%), alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (sostanzialmente analogo, ovvero con basso fattore di degrado).

Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni (ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi si è sviluppato in aumento del 10% ma con una diminuzione sensibile nei volumi di vendita.

A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva e alla particolare tipologia del complesso pignorato (costituito da due edifici in potenza autonomamente utilizzabili ma con caratteristiche tipologiche e distributive che, nei fatti, ne rendono tale uso





difficilmente praticabile in rapporto al prezzo) contribuiscono ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati valutabile intorno nel 15% rispetto agli asking price considerati. Si è conseguentemente pervenuto così al valore unitario di € 430,00/mq.

- **Bene N° 2** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1  
In Comune di Borgo Vercelli, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Novara, in prossimità - circa Km 6 e circa 7 minuti di percorso stradale - del Comune di Vercelli presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli - e di Novara - e dai trasporti ferroviari. Nella prima fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei - pochi - servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici, è ubicato il bene pignorato, costituito da un complesso edilizio con accesso unico carraio/pedonale dalla via Vigone civ. 8/a e composto da due fabbricati residenziali sopra-stanti aree di corte esclusiva e verde privato esclusivo. In dettaglio: a) fabbricato in tipologia "in manica" elevato a due piani ft con affaccio sulla via Papa Giovanni XXII e sull'area di corte, costituito da due unità autonomamente utilizzabili, di cui: cd bene sub. 1 della presente - abitazione al piano terreno accessibile direttamente dall'area di corte suddetta, composta da ingresso/soggiorno, cucinino, bagno, camera da letto e ripostiglio sottoscala; cd bene sub. 2 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale e composta: al piano 1°, open space adibito a soggiorno e cottura con ampia scala a chiocciola di accesso al sottotetto, annessi antibagno e bagno; al piano sottotetto mansardato: locale d'ingresso dalla scala a chiocciola e analogo open space aerato ed illuminato da quattro abbaini e adibito a camera da letto, annessi bagno e piccolo vano in cui è installata la caldaia gas murale (entrambi aerati ed illuminati da finestre a filo tetto con apertura a vasistass. Il sottotetto mansardato non possiede caratteristiche di altezza al colmo e all'imposta tali da renderlo abitabile ed è solo utilizzabile quale ripostiglio, come previsto dalla conc. ed. 91/1992; b) fabbricato in corte autonomamente utilizzabile, edificato a confine del lotto e quindi con affaccio sull'area di corte e sull'area a verde privato posta a Sud, elevato a due piani ft di cui: beni subb. 3 e 4 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale, composta da: al piano 1° ingresso e salotto, soggiorno con balcone verso corte, ripostiglio, disimpegno; cucina, due camere da letto e bagno, tutte con affaccio su balcone verso area verde privato a Sud. Al piano terreno e accessibili dall'atrio scale, locali accessori quali studiolo, lavanderia e cantina; autorimessa doppia con accesso carraio dalla corte e ripostiglio, direttamente collegati alla suddetta abitazione soprastante e all'area verde privato verso Sud a mezzo gli accessori predetti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 69, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 69, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 52.807,30

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero - quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI; l'analisi delle fonti suddette ha evidenziato la carenza di beni comparativi di RECENTE compravendita con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima e, in generale, di un mercato non particolarmente attivo. Si è quindi optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni anche simili e senza particolare attenzione all'ubicazione (stante il ristretto ambito territoriale del Comune), ovvero

- in via Boschetto, unifamiliare 2 piani, anni '70 ristrutturata, mq 234, ottimo stato, 1 bagni, 2023 € 160.000,00

- in via Vercelli, unifamiliare 2 piani, anni '90 ristrutturata mq 350, eccellente stato, 2 bagni, 2023 € 335.000,00.

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15-20%), alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo



stato manutentivo (sostanzialmente analogo, ovvero con basso fattore di degrado).

Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni (ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi si è sviluppato in aumento del 10% ma con una diminuzione sensibile nei volumi di vendita.

A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva e alla particolare tipologia del complesso pignorato (costituito da due edifici in potenza autonomamente utilizzabili ma con caratteristiche tipologiche e distributive che, nei fatti, ne rendono tale uso difficilmente praticabile in rapporto al prezzo) contribuiscono ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati valutabile intorno al 15% rispetto agli asking price considerati.

Si è conseguentemente pervenuto così al valore unitario di € 490,00/mq.

- **Bene N° 3 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1**  
In Comune di Borgo Vercelli, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Novara, in prossimità - circa Km 6 e circa 7 minuti di percorso stradale - del Comune di Vercelli presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli - e di Novara - e dai trasporti ferroviari. Nella prima fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei - pochi - servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici, è ubicato il bene pignorato, costituito da un complesso edilizio con accesso unico carraio/pedonale dalla via Vigone civ. 8/a e composto da due fabbricati residenziali sopra-stanti aree di corte esclusiva e verde privato esclusivo. In dettaglio: a) fabbricato in tipologia "in manica" elevato a due piani ft con affaccio sulla via Papa Giovanni XXII e sull'area di corte, costituito da due unità autonomamente utilizzabili, di cui: cd bene sub. 1 della presente - abitazione al piano terreno accessibile direttamente dall'area di corte suddetta, composta da ingresso/soggiorno, cucinino, bagno, camera da letto e ripostiglio sottoscala; cd bene sub. 2 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale e composta: al piano 1°, open space adibito a soggiorno e cottura con ampia scala a chiocciola di accesso al sottotetto, annessi antibagno e bagno; al piano sottotetto mansardato: locale d'ingresso dalla scala a chiocciola e analogo open space aerato ed illuminato da quattro abbaini e adibito a camera da letto, annessi bagno e piccolo vano in cui è installata la caldaia gas murale (entrambi aerati ed illuminati da finestre a filo tetto con apertura a vasistass. Il sottotetto mansardato non possiede caratteristiche di altezza al colmo e all'imposta tali da renderlo abitabile ed è solo utilizzabile quale ripostiglio, come previsto dalla conc. ed. 91/1992; b) fabbricato in corte autonomamente utilizzabile, edificato a confine del lotto e quindi con affaccio sull'area di corte e sull'area a verde privato posta a Sud, elevato a due piani ft di cui: beni subb. 3 e 4 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale, composta da: al piano 1° ingresso e salotto, soggiorno con balcone verso corte, ripostiglio, disimpegno; cucina, due camere da letto e bagno, tutte con affaccio su balcone verso area verde privato a Sud. Al piano terreno e accessibili dall'atrio scale, locali accessori quali studiolo, lavanderia e cantina; autorimessa doppia con accesso carraio dalla corte e ripostiglio, direttamente collegati alla suddetta abitazione soprastante e all'area verde privato verso Sud a mezzo gli accessori predetti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 69, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 69, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 93.349,90

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero - quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI;



l'analisi delle fonti suddette ha evidenziato la carenza di beni comparativi di RECENTE compravendita con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima e, in generale, di un mercato non particolarmente attivo. Si è quindi optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni anche simili e senza particolare attenzione all'ubicazione (stante il ristretto ambito territoriale del Comune), ovvero

- in via Boschetto, unifamiliare 2 piani, anni '70 ristrutturata, mq 234, ottimo stato, 1 bagni, 2023 € 160.000,00

- in via Vercelli, unifamiliare 2 piani, anni '90 ristrutturata mq 350, eccellente stato, 2 bagni, 2023 € 335.000,00.

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15-20%), alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (sostanzialmente analogo, ovvero con basso fattore di degrado).

Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni (ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi si è sviluppato in aumento del 10% ma con una diminuzione sensibile nei volumi di vendita.

A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva e alla particolare tipologia del complesso pignorato (costituito da due edifici in potenza autonomamente utilizzabili ma con caratteristiche tipologiche e distributive che, nei fatti, ne rendono tale uso difficilmente praticabile in rapporto al prezzo) contribuiscono ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati valutabile intorno al 15% rispetto agli asking price considerati.

Si è conseguentemente pervenuto così al valore medio unitario di € 490,00/mq.

- **Bene N° 4** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1  
In Comune di Borgo Vercelli, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Novara, in prossimità - circa Km 6 e circa 7 minuti di percorso stradale - del Comune di Vercelli presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli - e di Novara - e dai trasporti ferroviari. Nella prima fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei - pochi - servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici, è ubicato il bene pignorato, costituito da un complesso edilizio con accesso unico carraio/pedonale dalla via Vigone civ. 8/a e composto da due fabbricati residenziali sopra-stanti aree di corte esclusiva e verde privato esclusivo. In dettaglio: a) fabbricato in tipologia "in manica" elevato a due piani ft con affaccio sulla via Papa Giovanni XXII e sull'area di corte, costituito da due unità autonomamente utilizzabili, di cui: cd bene sub. 1 della presente - abitazione al piano terreno accessibile direttamente dall'area di corte suddetta, composta da ingresso/soggiorno, cucinino, bagno, camera da letto e ripostiglio sottoscala; cd bene sub. 2 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale e composta: al piano 1°, open space adibito a soggiorno e cottura con ampia scala a chiocciola di accesso al sottotetto, annessi antibagno e bagno; al piano sottotetto mansardato: locale d'ingresso dalla scala a chiocciola e analogo open space aerato ed illuminato da quattro abbaini e adibito a camera da letto, annessi bagno e piccolo vano in cui è installata la caldaia gas murale (entrambi aerati ed illuminati da finestre a filo tetto con apertura a vasistass. Il sottotetto mansardato non possiede caratteristiche di altezza al colmo e all'imposta tali da renderlo abitabile ed è solo utilizzabile quale ripostiglio, come previsto dalla conc. ed. 91/1992; b) fabbricato in corte autonomamente utilizzabile, edificato a confine del lotto e quindi con affaccio sull'area di corte e sull'area a verde privato posta a Sud, elevato a due piani ft di cui: beni subb. 3 e 4 della presente - abitazione con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale, composta da: al piano 1° ingresso e salotto, soggiorno con balcone verso corte, ripostiglio, disimpegno; cucina, due camere da letto e bagno, tutte con affaccio su balcone verso



area verde privato a Sud. Al piano terreno e accessibili dall'atrio scale, locale accessori quali studiolo, lavanderia e cantina; autorimessa doppia con accesso carraio dalla corte e ripostiglio, direttamente collegati alla suddetta abitazione soprastante e all'area verde privato verso Sud a mezzo gli accessori predetti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 69, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 69, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.642,32

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero - quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI; l'analisi delle fonti suddette ha evidenziato la carenza di beni comparativi di RECENTE compravendita con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima e, in generale, di un mercato non particolarmente attivo. Si è quindi optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni anche simili e senza particolare attenzione all'ubicazione (stante il ristretto ambito territoriale del Comune), ovvero

- in via Boschetto, unifamiliare 2 piani, anni '70 ristrutturata, mq 234, ottimo stato, 1 bagni, 2023 € 160.000,00

- in via Vercelli, unifamiliare 2 piani, anni '90 ristrutturata mq 350, eccellente stato, 2 bagni, 2023 € 335.000,00.

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15-20%), alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (sostanzialmente analogo, ovvero con basso fattore di degrado).

Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni (ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi si è sviluppato in aumento del 10% ma con una diminuzione sensibile nei volumi di vendita.

A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva e alla particolare tipologia del complesso pignorato (costituito da due edifici in potenza autonomamente utilizzabili ma con caratteristiche tipologiche e distributive che, nei fatti, ne rendono tale uso difficilmente praticabile in rapporto al prezzo) contribuiscono ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati valutabile intorno nel 15% rispetto agli asking price considerati.

Si è conseguentemente pervenuto così al valore medio unitario di € 490,00/mq, applicato in misura del 30% sulla supf. utile lorda dell'autorimessa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	72,96 mq	430,00 €/mq	€ 31.372,80	100,00%	€ 31.372,80
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	107,77 mq	490,00 €/mq	€ 52.807,30	100,00%	€ 52.807,30



<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	190,51 mq	490,00 €/mq	€ 93.349,90	100,00%	€ 93.349,90
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare Borgo Vercelli (VC) - via Vigone 8A, edificio 1, piano T/1	68,22 mq	145,00 €/mq	€ 10.642,32	100,00%	€ 10.642,32
Valore di stima:					€ 188.172,32

Valore di stima: € 188.172,32

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3165,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2749,00	€
Demolizione opere abusive	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 180.758,32**

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.

Crescentino, li 22/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ajmino Franco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie catastali in atti
- ✓ N° 4 Altri allegati - visura storica Catasto fabbricati
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTA TRASCRIZIONE ROGITO 1967



- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegati esplicativi
- ✓ N° 1 Altri allegati - stato famiglia debitore esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato matrimonio esecutato
- ✓ N° 3 Altri allegati - titoli edilizi
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia redatta in versione privacy conforme alla direttiva 07/02/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo identificativi lotto in formato .rtf

