

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7.....	5
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	6
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	7
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7.....	8
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7.....	9
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	11
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	12
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	13
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	14



Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	15
Patti	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	15
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	16
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	17
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	17
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	18
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	19
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	20
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	21
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	25
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	27



Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	29
Normativa urbanistica	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	30
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	32
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	33
Regolarità edilizia	34
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	34
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	37
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	38
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	41
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	41
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	41
Stima / Formazione lotti.....	41
Riserve e particolarità da segnalare	46
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto Unico	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E.	52
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 227.288,84	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	55
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	55
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	56
Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	57



INCARICO

In data 09/06/2023, il sottoscritto Arch. Dorelli Patrizia, con studio in Corso Vercelli, 203 c/o Studio Progeo - 13045 - Gattinara (VC), email studio_progeo@libero.it, PEC patrizia.dorelli@archiworldpec.it, Tel. 0163 826230, Fax 0163 826230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7 (Coord. Geografiche: 45°21'08" N 8°27'44" E)
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7 (Coord. Geografiche: 45°21'08" N 8°27'44" E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7 (Coord. Geografiche: 45°21'08" N 8°27'44" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Villino organizzato ad unica unità immobiliare avente caratteristiche di fabbricato indipendente di tipo economico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato condotto alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 22 giugno 2023.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Tettoia aperta su quattro lati adibita a ricovero veicoli.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato condotto alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 22 giugno 2023.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Autorimessa posta al piano seminterrato sottostante planimetricamente l'unità immobiliare principale (bene 1) raggiungibile tramite rampa di accesso, e passaggio sottostante la tettoia aperta (bene 2).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato condotto alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 22 giugno 2023.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

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

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7



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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** e **** Omissis **** con atto in data 22.2.2008 del notaio Lucio LONGO i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto in data 22.2.2008 del notaio dott. Lucio LONGO gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 del Codice Civile.

Con provvedimento del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 30/06/2017 passata in giudicato il 31/01/2018 n. 315/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** e **** Omissis **** con atto in data 22.2.2008 del notaio Lucio LONGO i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto in data 22.2.2008 del notaio dott. Lucio LONGO gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 del Codice Civile.

Con provvedimento del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 30/06/2017 passata in giudicato il 31/01/2018 n. 315/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** e **** Omissis **** con atto in data 22.2.2008 del notaio Lucio LONGO i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto in data 22.2.2008 del notaio dott. Lucio LONGO gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 del Codice Civile.

Con provvedimento del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 30/06/2017 passata in giudicato il 31/01/2018 n. 315/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Il lotto sito nel Comune Censuario di Borgo Vercelli (B046), al Catasto Fabbricati, costituito da tre beni consistenti nei subalterni 2, 4 e 5 della particella 548, del foglio 25, insistenti sull'unico mappale 548 di 840 mq, così confina:

- a Nord-Ovest con proprietà private: C.F. fg. 25 particella 402 intestata a **** Omissis ****; C.F. fg. 25 particella 404 intestata a **** Omissis **** e C.F. fg. 25 particella 485 intestata a **** Omissis ****.

- a Nord con proprietà private: C.F. fg. 25 particella 402 intestata a **** Omissis ****; C.F. fg. 25 particella 403 intestata a **** Omissis ****.

- a Nord-Est con proprietà privata:

- a Sud-Est con proprietà private C.F. fg.25, particella 400 intestata a **** Omissis ****; C.F. fg. 25 particella 399 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis **** e C.F. fg. 25 particella 406, attuale viabilità, intestata a **** Omissis ****.

- a Sud-Ovest con proprietà private: C.F. fg. 25 particella 486 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****; C.F. fg. 25 particella 487 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Il lotto sito nel Comune Censuario di Borgo Vercelli (B046), al Catasto Fabbricati, costituito da tre beni consistenti nei subalterni 2, 4 e 5 della particella 548, del foglio 25, insistenti sull'unico mappale 548 di 840 mq, così confina:

- a Nord-Ovest con proprietà private: C.F. fg. 25 particella 402 intestata a **** Omissis ****; C.F. fg. 25 particella 404 intestata a **** Omissis **** e C.F. fg. 25 particella 485 intestata a **** Omissis ****.

- a Nord con proprietà private: C.F. fg. 25 particella 402 intestata a **** Omissis ****; C.F. fg. 25 particella 403 intestata a **** Omissis ****.

- a Nord-Est con proprietà privata:

- a Sud-Est con proprietà private C.F. fg.25, particella 400 intestata a **** Omissis ****; C.F. fg. 25 particella 399



intestata a **** Omissis **** e **** Omissis **** e C.F. fg. 25 particella 406, attuale viabilità, intestata a **** Omissis ****.

- a Sud-Ovest con proprietà private: C.F. fg. 25 particella 486 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****; C.F. fg. 25 particella 487 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Il lotto sito nel Comune Censuario di Borgo Vercelli (B046), al Catasto Fabbricati, costituito da tre beni consistenti nei subalterni 2, 4 e 5 della particella 548, del foglio 25, insistenti sull'unico mappale 548 di 840 mq, così confina:

- a Nord-Ovest con proprietà private: C.F. fg. 25 particella 402 intestata a **** Omissis ****; C.F. fg. 25 particella 404 intestata a **** Omissis **** e C.F. fg. 25 particella 485 intestata a **** Omissis ****.

- a Nord con proprietà private: C.F. fg. 25 particella 402 intestata a **** Omissis ****; C.F. fg. 25 particella 403 intestata a **** Omissis ****.

- a Nord-Est con proprietà privata:

- a Sud-Est con proprietà private C.F. fg.25, particella 400 intestata a **** Omissis ****; C.F. fg. 25 particella 399 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis **** e C.F. fg. 25 particella 406, attuale viabilità, intestata a **** Omissis ****.

- a Sud-Ovest con proprietà private: C.F. fg. 25 particella 486 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****; C.F. fg. 25 particella 487 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cucina	14,95 mq	19,07 mq	1	19,07 mq	2,75 m	rialzato
bagno	9,56 mq	11,51 mq	1	11,51 mq	2,75 m	rialzato
camera	10,10 mq	13,54 mq	1	13,54 mq	2,75 m	rialzato
cameta	14,38 mq	18,27 mq	1	18,27 mq	2,75 m	rialzato
soggiorno	31,23 mq	36,81 mq	1	36,81 mq	2,75 m	rialzato
disimpegno	3,27 mq	3,72 mq	1	3,72 mq	2,75 m	rialzato
vano scala	5,61 mq	7,29 mq	0,70	5,10 mq	0,00 m	rialzato
portico	44,38 mq	44,74 mq	0,40	17,90 mq	3,50 m	rialzato



ripostiglio	28,67 mq	35,16 mq	0,90	31,64 mq	2,60 m	seminterrato
lavanderia	9,05 mq	12,39 mq	0,50	6,20 mq	2,60 m	seminterrato
vano scala	8,72 mq	10,83 mq	0,70	7,58 mq	0,00 m	seminterrato
ripostiglio	14,33 mq	18,12 mq	0,80	14,50 mq	2,60 m	piano primo
balcone scoperto	7,02 mq	8,95 mq	0,35	3,13 mq	0,00 m	piano primo
giardino-cortile-vasca/piscina-rampa	640,34 mq	640,34 mq	0,06	38,42 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				227,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del vano scala viene conteggiata una sola volta, per la parte sovrapponibile in planimetria: Sup. netta $14,33-5,61=8,72$ mq; Sup lorda $18,12-7,29=10,83$ mq.

La competenza del giardino, della piscina e di tutta l'area cortilizia e stradale è stata assegnata al bene n.1.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoia	43,80 mq	44,45 mq	1	44,45 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				44,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	39,26 mq	46,91 mq	0,35	16,42 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				16,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,42 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2011 al 03/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 548, Sub. 5 Categoria A7 Cl.U, Cons. 7,0 vani Rendita € 831,50 Piano S1 - T - 1
Dal 03/05/2012 al 11/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 548, Sub. 5 Categoria A7 Cl.U, Cons. 7,0 vani Rendita € 831,50 Piano S1 - T - 1
Dal 11/06/2012 al 20/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 548 , Sub. 5 Categoria A7 Cl.U, Cons. 7,0 vani Rendita € 831,50 Piano S1 - T - 1
Dal 20/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 548, Sub. 5 Categoria A7 Cl.U, Cons. 7,0 vani Rendita € 831,50 Piano S1 - T - 1
Dal 09/11/2015 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 548 , Sub. 5 Categoria A7 Cl.U, Cons. 7,0 vani Superficie catastale Totale: 181 (Totale escluse aree scoperte: 172),To mq Rendita € 831,50 Piano S1 - T - 1

nota 1 - variazione del 02/08/2011 Pratica n. VC0127312 - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 48172.1/2011).

nota 2 - diversa distribuzione degli spazi interni del 03/05/2012 Pratica n. VC0045806 - (n. 6166.1/2012).

nota 3 - diversa distribuzione degli spazi interni del 11/06/2012 Pratica n. VC0066982 - (n. 7129.1/2012).

nota 4 - variazione del 20/03/2013 Pratica n. VC0018936 - variazione di classamento (n. 3930.1/2013).

nota 5 - superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015,

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2011 al 09/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 548, Sub. 4



		Categoria C7 Cl.U, Cons. 42 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 09/05/2012 al 22/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 548, Sub. 4 Categoria C7 Cl.U, Cons. 56 mq Rendita € 34,71 Piano T
Dal 22/02/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 548 , Sub. 4 Categoria C7 Cl.U, Cons. 56 mq Rendita € 34,71 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 548 , Sub. 4 Categoria C7 Cl.U, Cons. 56 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 34,71 Piano T

nota 1 - variazione del 02/08/2011 Pratica n. VC0127312 - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 48172.1/2011).

nota 2 - variazione del 09/05/2012 Pratica n. VC0047891 - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 6295.1/2012).

nota 3 - variazione nel classamento del 22/02/2013 Pratica n. VC0011749 - variazione di classamento (n. 15734.1/2013).

nota 4 - superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	548	5		A7	U	7,0 vani	Totale: 181 (Totale escluse aree scoperte: 172) mq	831,5 €	S1 - T - 1	
	25	548	2		C6	3	41 mq	47 mq	122,81 €	S1	



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
25	548				Ente Urbano		00.08.40 mq			

Corrispondenza catastale

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

Annotazione di immobile: la particella 548 del fg. 25 comprende le particelle 407, 409, 411, pari fg. 25.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	548	4		C7	U	56 mq	56 mq	34,71 €	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
25	548				Ente Urbano		00.08.40 mq			

Corrispondenza catastale

Annotazione di immobile: la particella 548 del fg. 25 comprende le particelle 407, 409, 411, pari fg. 25.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	548	2		C6	3	41 mq	47 mq	122,81 €	S1	

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	
25	548				Ente Urbano		00.08.40 mq				

Corrispondenza catastale

Annotazione di immobile: la particella 548 del fg. 25 comprende le particelle 407, 409, 411, pari fg. 25.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio reperito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vercelli, come risulta dall'atto Nr. 47-Parte II - Serie C/- Anno 2005 di Vercelli il giorno quattordici del mese di maggio dell'anno duemilacinque hanno contratto matrimonio **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Le annotazioni presenti sopracitato atto sono le seguenti:

con atto in data 22.2.2008 del notaio Lucio LONGO del distretto notarile di Novara, Vercelli e Casale Monf.to i coniugi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni. Vercelli, li 3.3.2008. L'Ufficiale dello Stato Civile: M.Talpo.

Con atto in data 22.2.2008 del notaio dott. Lucio LONGO del distretto notarile di Novara, Vercelli e Casale Monf.to gli sposi sopraindicati hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 del Codice Civile. Vercelli, li 3.3.2008. L'Ufficiale dello Stato Civile: M.Talpo.

Con provvedimento del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 30/06/2017 passata in giudicato il 31/01/2018 n. 315/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Vercelli, 04/05/2020 L'Ufficiale di Stato Civile: Silvia Piccaluga.

In data 3.7.2023 l'Esperto viene contattato telefonicamente dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Vercelli al fine di precisare che è in itinere una procedura di "presunta irreperibilità" della signora **** Omissis **** e di suo figlio **** Omissis **** perchè sono irreperibili e non più rintracciabili al proprio indirizzo abituale da più di un anno e non danno notizie di loro, nè del loro trasferimento in un altro Comune o all'estero. Non è possibile stabilire la reale dimora attraverso i normali accertamenti anagrafici.



BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio reperito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vercelli, come risulta dall'atto Nr. 47-Parte II - Serie C/- Anno 2005 di Vercelli il giorno quattordici del mese di maggio dell'anno duemilacinque hanno contratto matrimonio **** Omissis **** e **** Omissis ****. Le annotazioni presenti sopraccitato atto sono le seguenti:

con atto in data 22.2.2008 del notaio Lucio LONGO del distretto notarile di Novara, Vercelli e Casale Monf.to i coniugi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni. Vercelli, li 3.3.2008. L'Ufficiale dello Stato Civile: M.Talpo.

Con atto in data 22.2.2008 del notaio dott. Lucio LONGO del distretto notarile di Novara, Vercelli e Casale Monf.to gli sposi sopraindicati hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 del Codice Civile. Vercelli, li 3.3.2008. L'Ufficiale dello Stato Civile: M.Talpo.

Con provvedimento del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 30/06/2017 passata in giudicato il 31/01/2018 n. 315/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Vercelli, 04/05/2020 L'Ufficiale di Stato Civile: Silvia Piccaluga.

In data 3.7.2023 l'Esperto viene contattato telefonicamente dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Vercelli al fine di precisare che è in itinere una procedura di "presunta irreperibilità" della signora **** Omissis **** e di suo figlio **** Omissis **** perchè sono irreperibili e non più rintracciabili al proprio indirizzo abituale da più di un anno e non danno notizie di loro, nè del loro trasferimento in un altro Comune o all'estero. Non è possibile stabilire la reale dimora attraverso i normali accertamenti anagrafici.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio reperito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vercelli, come risulta dall'atto Nr. 47-Parte II - Serie C/- Anno 2005 di Vercelli il giorno quattordici del mese di maggio dell'anno duemilacinque hanno contratto matrimonio **** Omissis **** e **** Omissis ****. Le annotazioni presenti sopraccitato atto sono le seguenti:

con atto in data 22.2.2008 del notaio Lucio LONGO del distretto notarile di Novara, Vercelli e Casale Monf.to i coniugi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni. Vercelli, li 3.3.2008. L'Ufficiale dello Stato Civile: M.Talpo.

Con atto in data 22.2.2008 del notaio dott. Lucio LONGO del distretto notarile di Novara, Vercelli e Casale Monf.to gli sposi sopraindicati hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 del Codice Civile. Vercelli, li 3.3.2008. L'Ufficiale dello Stato Civile: M.Talpo.

Con provvedimento del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 30/06/2017 passata in giudicato il 31/01/2018 n. 315/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Vercelli, 04/05/2020 L'Ufficiale di Stato Civile: Silvia Piccaluga.

In data 3.7.2023 l'Esperto viene contattato telefonicamente dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Vercelli al fine di precisare che è in itinere una procedura di "presunta irreperibilità" della signora **** Omissis **** e di suo figlio **** Omissis **** perchè sono irreperibili e non più rintracciabili al proprio indirizzo abituale da più di un anno e non danno notizie di loro, nè del loro trasferimento in un altro Comune o all'estero. Non è possibile stabilire la reale dimora attraverso i normali accertamenti anagrafici.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

L'immobile risulta abitato dal debitore **** Omissis ****, dal di lui fratello, dalla moglie, dal di lei figlio, e dai loro figli. Non risultano contratti di locazione in essere.



BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

L'immobile risulta utilizzato dal debitore **** Omissis ****, dal di lui fratello, dalla moglie, dal di lei figlio, e dai loro figli. Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

L'immobile risulta fruito dal debitore **** Omissis ****, dal di lui fratello, dalla moglie, dal di lei figlio, e dai loro figli. Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Il bene, per ciò che attiene al piano terra, dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità risulta immediatamente fruibile, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, la lucidatura dei pavimenti, ricondizionamento e verniciatura degli elementi oscuranti, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti, tranne piccoli cedimenti del marciapiedi contornante l'edificio e di flessione di alcuni puntoni dovuti a costruzioni strutturali successive e probabilmente non ben integrate. Al fine di un consolidamento dello sporto sottodimensionato si propone un intervento a carattere definitivo di ripristino delle mensole che hanno subito un cedimento. Il costo delle opere di rinforzo strutturale, da condursi mediante aggiunta di mensole e saette di sostegno è quantificabile in 3700,00 €; tale onere viene indicato in sede di deprezzamento dell'intero stabile. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, metano, riscaldamento ed elettrico, seppure non sono state riscontrate le relative certificazioni. Non così per le partizioni situate al piano sottotetto e seminterrato che dovranno essere oggetto di importanti interventi di adeguamento alle condizioni edilizie concessionate. In sede di sopralluogo si è potuto constatare la copertura presenti tracce di deperimento visibili nelle diverse schegge asportate dai coppi. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto, e valutando lo stato finito e fruibile:

- strutturale: buono
- copertura: discreto
- finiture edili: discrete
- serramenti: buono
- impiantistico: buono
- energetico: sufficiente

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Il bene, è dotato di sommario impianto di illuminazione e di videosorveglianza; risulta immediatamente fruibile per la sosta di due autoveicoli, senza necessità di intervento alcuno. Dal punto di vista strutturale non si evidenziano difetti. Sono visibili alcune fessurazioni nella trave principale di colmo in legno massello. Il livello di finitura è adeguato e si richiama per stile a quello dell'abitazione principale. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale: ottimo
- copertura: ottimo
- finiture edili: buone
- impiantistico: sufficiente



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Il bene, dotato dell'impianto elettrico da riadattare risulta fruibile nella sua integrità solamente a seguito dei lavori individuati in sede di conformità edilizia. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale: buono
- finiture edili: discrete
- serramenti: (da sostituire)
- impiantistico: (da ricondizionare)
- energetico: sufficiente (da sostituire).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari estranee alla proprietà.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

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

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

- Le fondazioni dell'edificio sono in parte a cordolo continuo ed in parte a plinti in calcestruzzo armato direttamente poggianti sul primo strato ghiaioso-limoso in sito.
- La villetta ha fronti liberi su tutti quattro i lati, avendo garantita un'ottima esposizione elio-climatica generale.
- L'altezza utile interna di tutti i locali residenziali al piano terra è di 2,7 m, mentre al piano primo si può considerare un'altezza media di 2,5 m (tra 2,4 e 2,6 m).
- Le strutture verticali sono in pilastri di calcestruzzo armato in parte rivestiti da fasciature in mattoni pieni.
- I solai di separazione tra i piani sono costituiti in latero-cemento, tutti intonacati e tinteggiati all'intradosso.
- La copertura, a padiglioni, consiste in struttura primaria e secondaria in legname adeguatamente dimensionata.
- Il manto di copertura è in monotegole curve di laterizio, color rosso, antichizzate.
- Le pareti perimetrali sono costituite da murature in laterizio, intonacate e tinteggiate; protette all'esterno da cordolo in ceramica. Le tramezze interne sono costituite da tavolati in laterizio intonacati su entrambe la facce, dello spessore complessivo di 10 cm.
- La pavimentazione dei due piani terra e primo sono normalmente in piastrelle di ceramica; nelle camere è presente un pavimento in legno incollato.
- Gli infissi sono in legno con vetro-camera al piano rialzato ed in pvc, sempre con vetro-camera al primo piano. Il portoncino di ingresso è di sicurezza con rivestimento in legno. I serramenti interni sono principalmente in legno tamburato con campiture in vetro opaco.
- Il primo piano è coperto direttamente dal tetto. Praticamente tutti i locali sono sormontati da falde inclinate, coibentate, in parte perlinare ed in parte rivestite con cartongesso all'intradosso.
- La scala esterna che dal giardino porta al loggiato, è rivestita con pedate in pietra. La scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è realizzata con pedate lignee poggianti su montanti in acciaio.
- L'impianto elettrico, è distribuito sottotraccia sui due piani, di buona distribuzione e ben dimensionato. L'impianto è dotato dei sistemi di sicurezza magnetotermico e differenziale. Sono presenti l'impianto a bassa tensione citofonico, l'impianto antintrusione e l'impianto di ricezione dei segnali televisivi.
- L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio, con collegamenti sottotraccia, alimentati da caldaia a gas, a condensazione. La stessa caldaia viene utilizzata per la produzione di a.c.s. presente in tutti i piani dell'immobile. E' presente anche l'impianto di condizionamento d'aria.
- Lo stabile risulta staccato dai confini di proprietà su tutti lati. Il margine Sud-Est del lotto è organizzato a passaggio veicolare, o cortile, pavimentato in autobloccanti di cls, che raggiunge la tettoia aperta adibita ad autorimessa; al margine nord occidentale del terreno sono posizionate una piccola piscina ed una vasca relax, con ottime finiture, ma in disuso. Il resto del terreno è organizzato a giardino intersecato da passaggi pedonali.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

- Le fondazioni della tettoia, rilevate dal progetto esecutivo, sono a plinti in calcestruzzo armato direttamente poggianti sul primo strato ghiaioso-limoso in sito.
- La tettoia ha fronti liberi su tre dei quattro lati, chiuso da altra costruzione al margine sud-ovest.
- L'altezza di fruizione è limitata a 2 m mentre l'altezza totale di colmo si attesta sui 3 m.
- Le strutture verticali sono in pilastri di calcestruzzo armato rivestiti in mattoni in laterizio pieno.
- La copertura, a padiglioni, consiste in struttura primaria e secondaria in legname adeguatamente dimensionata; perlinata completamente all'intradosso a vista.
- Il manto di copertura è in monotegole curve di laterizio, color rosso, antichizzate.
- La pavimentazione è realizzata in autobloccanti in calcestruzzo colorati.
- Il sommario impianto elettrico, è costituito da punti luce, in parte mal funzionanti serviti da fili conduttori a vista.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

- Le fondazioni dell'edificio sono in parte a cordolo continuo ed in parte a plinti in calcestruzzo armato direttamente poggianti sul primo strato ghiaioso-limoso in sito.
- L'autorimessa villetta ha fronti liberi su tutti quattro i lati, avendo garantita un'ottima esposizione elio-climatica generale.
- L'altezza utile interna di tutti i locali residenziali al piano terra è di 2,7 m, mentre al piano primo si può considerare un'altezza media di 2,5 m (tra 2,4 e 2,6 m).
- Le strutture verticali sono in pilastri di calcestruzzo armato in parte rivestiti da fasciature in mattoni pieni.
- I solai di separazione tra i piani sono costituiti in latero-cemento, tutti intonacati e tinteggiati all'intradosso.
- La copertura, a padiglioni, consiste in struttura primaria e secondaria in legname adeguatamente dimensionata.
- Il manto di copertura è in monotegole curve di laterizio, color rosso, antichizzate.
- Le pareti perimetrali sono costituite da murature in laterizio, intonacate e tinteggiate; protette all'esterno da cordolo in ceramica. Le tramezze interne sono costituite da tavolati in laterizio intonacati su entrambe la facce, dello spessore complessivo di 10 cm.
- La pavimentazione dei due piani terra e primo sono normalmente in piastrelle di ceramica; nelle camere è presente un pavimento in legno incollato.
- Gli infissi sono in legno con vetro-camera al piano rialzato ed in pvc, sempre con vetro-camera al primo piano. Il portoncino di ingresso è di sicurezza con rivestimento in legno. I serramenti interni sono principalmente in legno tamburato con campiture in vetro opaco.
- Il primo piano è coperto direttamente dal tetto. Praticamente tutti i locali sono sormontati da falde inclinate, coibentate, in parte perlinare ed in parte rivestite con cartongesso all'intradosso.
- La scala esterna che dal giardino porta al loggiato, è rivestita con pedate in pietra. La scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è realizzata con pedate lignee poggianti su montanti in acciaio.
- L'impianto elettrico, è distribuito sottotraccia sui due piani, di buona distribuzione e ben dimensionato. L'impianto è dotato dei sistemi di sicurezza magnetotermico e differenziale. Sono presenti l'impianto a bassa tensione citofonico, l'impianto antintrusione e l'impianto di ricezione dei segnali televisivi.
- L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio, con collegamenti sottotraccia, alimentati da caldaia a gas, a condensazione. La stessa caldaia viene utilizzata per la produzione di a.c.s. presente in tutti i piani dell'immobile. E' presente anche l'impianto di condizionamento d'aria.
- Lo stabile risulta staccato dai confini di proprietà su tutti lati. Il margine Sud-Est del lotto è organizzato a passaggio veicolare, o cortile, pavimentato in autobloccanti di cls, che raggiunge la tettoia aperta adibita ad autorimessa; al margine nord occidentale del terreno sono posizionate una piccola piscina ed una vasca relax, con ottime finiture, ma in disuso. Il resto del terreno è organizzato a giardino intersecato da passaggi pedonali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 22/06/2023, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato; lo stesso risultava occupato dal debitore.

Dall'Informativa sui dati anagrafici-Stato di famiglia ricevuta dal Comune di Borgo Vercelli (vc) e quindi dall'anagrafe della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia abitante in Via Delle Rose n.7:

- debitore, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- coniuge, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- figlio minore, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****



- figlio minorene, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- figlio, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- fratello dell'esecutato **** Omissis ****
- figlio di **** Omissis ****, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** di **** Omissis **** moglie dell'esecutato **** Omissis ****

Con provvedimento del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 30/06/2017 passata in giudicato il 31/01/2018 n. 315/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 22/06/2023, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato; lo stesso risultava occupato dal debitore.

Dall'Informativa sui dati anagrafici-Stato di famiglia ricevuta dal Comune di Borgo Vercelli (vc) e quindi dall'anagrafe della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia abitante in Via Delle Rose n.7:

- debitore, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- coniuge, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- figlio minorene, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- figlio minorene, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- figlio, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- fratello dell'esecutato **** Omissis ****
- figlio di **** Omissis ****, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** di **** Omissis **** moglie dell'esecutato **** Omissis ****

Con provvedimento del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 30/06/2017 passata in giudicato il 31/01/2018 n. 315/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 22/06/2023, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato; lo stesso risultava occupato dal debitore.

Dall'Informativa sui dati anagrafici-Stato di famiglia ricevuta dal Comune di Borgo Vercelli (vc) e quindi dall'anagrafe della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia abitante in Via Delle Rose n.7:

- debitore, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- coniuge, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- figlio minorene, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- figlio minorene, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- figlio, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis ****
- fratello dell'esecutato **** Omissis ****
- figlio di **** Omissis ****, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** di **** Omissis **** moglie



dell'esecutato **** Omissis ****

Con provvedimento del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 30/06/2017 passata in giudicato il 31/01/2018 n. 315/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1999 al 22/10/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cortese Dott. Massimo	22/10/1999	70009	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/1999	16901	10077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2002 al 25/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacalone Dott.ssa Nunzia in Novara	18/01/2002	2055666	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/02/2002	1671	1176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2004 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mancini dott. Giovanni	25/06/2004	56045	7847



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/07/2004	14354	8435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2004 al 29/04/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacalone Dott.ssa Nunzia sede Novara	22/10/2004	236018	30110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/10/2004	22532	13017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2011 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Longo dott. Lucio - Vercelli	29/04/2011	33314	9382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/05/2011	7759	4909
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



(nota 1) - fg. 25 particella 187, particella 19 (già particella 190, già particella 368, già particella 401 - deriva particella 548, ente urbano) - i beni vengono acquistati dalla proprietà di VIGONE Angelo c.f. VGNNGL25M22B046B, nato a Borgo VerCELLi il 22/081925.

(nota 2) - fg. 25 particella 367, particella 368 (da cui deriva la particella 401 già particella 548 - ente urbano), particella 369, particella 370 (da cui unitamente alle particelle sopprresse 373, 374, 375, 376, 380, 381, 382, 386, 388, 397, origina la particella 368) - i beni vengono acquistati dalla proprietà di POLUZZI Simone, c.f. PLZSMN82A06L750B, nato a VerCELLi il 06/01/1982.

(nota 3) - fg. 25 particella 407, particella 409, particella 411 (comprese nella particella 548 - ente urbano).

(nota 4) - fg. 25 particella 407, particella 409, particella 411 (comprese nella particella 548 - ente urbano).

(nota 5) - fg. 25 particella 401 sub. 1, particella 401 sub. 2 (già particella 548 sub. 4, particella 548 sub. 5).

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1999 al 22/10/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cortese Dott. Massimo	22/10/1999	70009	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/1999	16901	10077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2002 al 25/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacalone Dott.ssa Nunzia in Novara	18/01/2002	2055666	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/02/2002	1671	1176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2004 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mancini dott. Giovanni	25/06/2004	56045	7847
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/07/2004	14354	8435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2004 al 29/04/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacalone Dott.ssa Nunzia sede Novara	22/10/2004	236018	30110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/10/2004	22532	13017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2011 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Longo dott. Lucio - Vercelli	29/04/2011	33314	9382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/05/2011	7759	4909
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(nota 1) - fg. 25 particella 187, particella 19 (già particella 190, già particella 368, già particella 401 - deriva particella 548, ente urbano) - i beni vengono acquistati dalla proprietà di VIGONE Angelo c.f.



VGNNGL25M22B046B, nato a Borgo Vercelli il 22/081925.

(nota 2) - fg. 25 particella 367, particella 368 (da cui deriva la particella 401 già particella 548 - ente urbano), particella 369, particella 370 (da cui unitamente alle particelle sopprresse 373, 374, 375, 376, 380, 381, 382, 386, 388, 397, origina la particella 368) - i beni vengono acquistati dalla proprietà di POLUZZI Simone, c.f. PLZSMN82A06L750B, nato a Vercelli il 06/01/1982.

(nota 3) - fg. 25 particella 407, particella 409, particella 411 (comprese nella particella 548 - ente urbano).

(nota 4) - fg. 25 particella 407, particella 409, particella 411 (comprese nella particella 548 - ente urbano).

(nota 5) - fg. 25 particella 401 sub. 1, particella 401 sub. 2 (già particella 548 sub. 4, particella 548 sub. 5).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1999 al 22/10/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cortese Dott. Massimo	22/10/1999	70009	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/1999	16901	10077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2002 al 25/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacalone Dott.ssa Nunzia in Novara	18/01/2002	2055666	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/02/2002	1671	1176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2004 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mancini dott. Giovanni	25/06/2004	56045	7847
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



			03/07/2004	14354	8435
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2004 al 29/04/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacalone Dott.ssa Nunzia sede Novara	22/10/2004	236018	30110
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/10/2004	22532	13017
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2011 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Longo dott. Lucio - Vercelli	29/04/2011	33314	9382
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/05/2011	7759	4909
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(nota 1) - fg. 25 particella 187, particella 19 (già particella 190, già particella 368, già particella 401 - deriva particella 548, ente urbano) - i beni vengono acquistati dalla proprietà di VIGONE Angelo c.f. VGNNGL25M22B046B, nato a Borgo Vercelli il 22/081925.

(nota 2) - fg. 25 particella 367, particella 368 (da cui deriva la particella 401 già particella 548 - ente urbano),



particella 369, particella 370 (da cui unitamente alle particelle soppresse 373, 374, 375, 376, 380, 381, 382, 386, 388, 397, origina la particella 368) - i beni vengono acquistati dalla proprietà di POLUZZI Simone, c.f. PLZSMN82A06L750B, nato a Vercelli il 06/01/1982.

(nota 3) - fg. 25 particella 407, particella 409, particella 411 (comprese nella particella 548 - ente urbano).

(nota 4) - fg. 25 particella 407, particella 409, particella 411 (comprese nella particella 548 - ente urbano).

(nota 5) - fg. 25 particella 401 sub. 1, particella 401 sub. 2 (già particella 548 sub. 4, particella 548 sub. 5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 31/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Novara il 03/07/2004
Reg. gen. 14355 - Reg. part. 3771
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Rogante: Notaio Mancini Dott. Giovanni sede Biella
Data: 25/06/2004
N° repertorio: 56046
N° raccolta: 7848
Note: L'iscrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub.2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipot. Leg. ai sensi art. 77 DPR 602/73 e ss.mm.ii.
Iscritto a Vercelli il 11/09/2009
Reg. gen. 14236 - Reg. part. 2661
Quota: 1/1
Importo: € 186.764,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.382,28
Rogante: Equitalia Sestri S.p.A.
Data: 01/09/2009
N° repertorio: 114651
N° raccolta: 121
Note: L'iscrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub.2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 23/07/2015

Reg. gen. 9268 - Reg. part. 7044

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub. 2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 10/05/2023

Reg. gen. 7435 - Reg. part. 5578

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione riguarda i beni in Borgo Vercelli al C.F., individuati al foglio 25 particella 548 sub 4, sub. 5 e sub 2.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 31/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Novara il 03/07/2004

Reg. gen. 14355 - Reg. part. 3771

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 155.000,00

Rogante: Notaio Mancini Dott. Giovanni sede Biella

Data: 25/06/2004

N° repertorio: 56046

N° raccolta: 7848

Note: L'iscrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub.2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipot. Leg. ai sensi art. 77 DPR 602/73 e ss.mm.ii.

Iscritto a Vercelli il 11/09/2009

Reg. gen. 14236 - Reg. part. 2661

Quota: 1/1

Importo: € 186.764,56

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 93.382,28

Rogante: Equitalia Sestri S.p.A.

Data: 01/09/2009

N° repertorio: 114651



N° raccolta: 121

Note: L'iscrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub.2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 23/07/2015

Reg. gen. 9268 - Reg. part. 7044

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub. 2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 10/05/2023

Reg. gen. 7435 - Reg. part. 5578

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione riguarda i beni in Borgo Vercelli al C.F., individuati al foglio 25 particella 548 sub 4, sub. 5 e sub 2.

Si fa presente che i lavori di realizzazione della tettoia sono stati ultimati in data 29/07/2011, così come riportato nella Comunicazione di Ultimazione Lavori (prot. 8837 del 02/08/2011 - Comune di Borgo Vercelli), con impronta planimetrica insistente sulla particella catastale n. 548 del foglio 25 (b.c.n.c. pertinenziale ai subb, 2 e 5 pari mappali).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 31/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Novara il 03/07/2004

Reg. gen. 14355 - Reg. part. 3771

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 155.000,00

Rogante: Notaio Mancini Dott. Giovanni sede Biella

Data: 25/06/2004

N° repertorio: 56046

N° raccolta: 7848



Note: L'iscrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub.2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipot. Leg. ai sensi art. 77 DPR 602/73 e ss.mm.ii.

Iscritto a Vercelli il 11/09/2009

Reg. gen. 14236 - Reg. part. 2661

Quota: 1/1

Importo: € 186.764,56

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 93.382,28

Rogante: Equitalia Sestri S.p.A.

Data: 01/09/2009

N° repertorio: 114651

N° raccolta: 121

Note: L'iscrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub.2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 23/07/2015

Reg. gen. 9268 - Reg. part. 7044

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub. 2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 10/05/2023

Reg. gen. 7435 - Reg. part. 5578

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione riguarda i beni in Borgo Vercelli al C.F., individuati al foglio 25 particella 548 sub 4, sub. 5 e sub 2.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa in rete sul sito istituzionale comuneborgovercelli.it del Comune di Borgo Vercelli. Nel dettaglio alla tavola di piano PD4, Progetto il centro abitato, Vincoli-Rispetti-Tutele-Riferimenti Normativi redatta dall'Arch. Aldo Besate, il lotto in esame di stima risulta inserito in "Ambito Residenziale - Consolidato" - Edifici isolati su lotto, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come "Il tessuto edilizio esistente".

Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, al TITOLO III:ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI

CAPO 1 - MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, Art. 23 - Ambiti consolidati: il tessuto



edilizio esistente.

Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio – urbanistici:

a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche

conformative dello spazio urbano;

b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi

fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;

c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia “condominiale”.

A. Destinazioni d’uso

Tutte quelle proprie dell’ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

B. Tipi di intervento

Con riferimento all’art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b. Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela.

C. Parametri

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: ogni tipologia è caratterizzata da un “indice di utilizzazione fondiaria LIMITE” ricavato dall’indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale

- 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le “corti e cortine dense”
- 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea”
- 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto”

L’incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell’indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$

Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purché nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all’eventuale sottotetto.

Ai fini dell’applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all’indice limite si precisa che:

- è consentito l’ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull’area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;
- gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;
- l’area minima da considerare è quella risultante dall’insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l’assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;
- frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l’indice limite o comunque non superiore a quello esistente;
- i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.



BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa in rete sul sito istituzionale comuneborgovercelli.it del Comune di Borgo Vercelli. Nel dettaglio alla tavola di piano PD4, Progetto il centro abitato, Vincoli-Rispetti-Tutele-Riferimenti Normativi redatta dall'Arch. Aldo Besate, il lotto in esame di stima risulta inserito in "Ambito Residenziale - Consolidato" - Edifici isolati su lotto, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come "Il tessuto edilizio esistente".

Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, al TITOLO III:ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI

CAPO 1 - MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, Art. 23 - Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente.

Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio - urbanistici:

a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche

conformative dello spazio urbano;

b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi

fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;

c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia "condominiale".

A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

B. Tipi di intervento

Con riferimento all'art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b. Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto - pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela.

C. Parametri

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale

· 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense"

· 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea"

· 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto"

L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$

Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purché nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice



limite si precisa che:

- è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;
- gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;
- l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;
- frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente;
- i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa in rete sul sito istituzionale comuneborgovercelli.it del Comune di Borgo Vercelli. Nel dettaglio alla tavola di piano PD4, Progetto il centro abitato, Vincoli-Rispetti-Tutele-Riferimenti Normativi redatta dall'Arch. Aldo Besate, il lotto in esame di stima risulta inserito in "Ambito Residenziale - Consolidato" – Edifici isolati su lotto, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come "Il tessuto edilizio esistente".

Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, al TITOLO III:ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI

CAPO 1 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente.

Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio – urbanistici:

a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche

conformative dello spazio urbano;

b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi

fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;

c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia "condominiale".

A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

B. Tipi di intervento

Con riferimento all'art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b. Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e



morfologici soggetti a tutela.

C. Parametri

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale

- 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense"
- 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea"
- 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto"

L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$

Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purché nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che:

- è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;
- gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;
- l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;
- frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente;
- i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

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

In data 6.7.2023 si è provveduto ad accedere agli atti presso Comune di Borgo Vercelli Ufficio Edilizia, Urbanistica e Lavori Pubblici dove sono emerse pratiche edilizie rilasciate nel ventennio afferenti il compendio pignorato di proprietà di **** Omissis ****

Dall'accesso agli atti si evincono i seguenti titoli abilitativi edilizi:

1- Concessione Edilizia n° 48/01 rilasciata in data 10/10/2001 e n° 48/01 var. per Opere di Urbanizzazione in Via Unita d'Italia e Voltura Prot. n° 5337 del 03/01/2003.

2- Concessione Edilizia n° 53/01 in seguito a domanda in data 16/05/2001, successiva integrazione in data 05/06/2001 e successiva domanda di voltura in data 27/02/2002, successivamente rilasciata in data 06/03/2002 al Prot. n° 2615, per "REALIZZAZIONE DI VILLA SINGOLA SU DUE PIANI" in Via Privata Le Gardenie - Villa Singola V5 - Complesso Residenziale "Le Gardenie". Tali lavori hanno avuto inizio in data 05/04/2002 con apposita Denuncia di Inizio Lavori depositata in data 06/04/2002 al Prot. n° 1851 e ultimazione lavori del 23/05/2006.

3- Variante alla Concessione Edilizia n° 53/01 con Autorizzazione n° 53/01 Var per "Costruzione Villetta V5"



del 31/07/2002 Prot. n° 4441 rilasciata in data 27/09/2002.

4- Richiesta di agibilità n° Prot. 3824 del 25/05/2006 in merito alle Concessioni Edilizie n° 53/01 e 53/01 Var.; l'agibilità non è mai stata rilasciata.

5- Denuncia di Inizio Attività n° 53-07 presentata in data 28/05/2007 Prot. n° 3951 per "Realizzazione di scala per collegamento tra Piano Interrato e Piano Terra".

6- Permesso di costruire 76-08 Prot. n° 7631 del 16/12/2008 in seguito a richiesta n° Prot. 7631 del 10/12/2008 per "Realizzazione di una tettoia lignea con pilastri in muratura faccia a vista"; inizio lavori presentato in data 10/02/2009 al n° Prot. 1119 e ultimazione lavori n° Prot. 3937 del 02/08/2011.

7- Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria presentata in data 27/04/2012 n° Prot. 2036 per "Variante 1 al permesso di Costruire n° 76/08 del 10/12/2008 riguardante la realizzazione di una tettoia lignea con pilastri in muratura a faccia vista".

8- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria presentata in data 27/04/2012 n° Prot. 2039 per "Diverso posizionamento planimetrico di piscina interrata rispetto alla Concessione edilizia n° 53/01".

9- Permesso di costruire in Sanatoria n° 25/2012 rilasciato in data 13/06/2012 al n° Prot. 2890 per "Lavori di ripristino parziale della situazione concessoria inerente la Concessione Edilizia n° 53/01 del 06/03/2002 e successiva variante n° 53/01 Var del 27/09/2002 in seguito a richiesta n° Prot. 2141 del 02/05/2012

10- Richiesta di agibilità n° 1/2012 del 02/03/2012 n° Prot. 973; l'agibilità non è mai stata rilasciata.

11- Ordinanza di ingiunzione a demolire opere edilizie abusive e ripristino dei luoghi del Comune di Borgo Vercelli con it n° Prot. 2313 Reg. Ord. n° 10 del 12/04/2013 ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii. in merito agli immobili oggetto di pignoramento che riporta quanto segue:

Vista la nota dell'Ufficio Prot. n° 4707 del 31/10/2012 di comunicazione di inizio del procedimento per presunte violazioni alle norme in materia urbanistica (art. 27 D.P.R. 380/01 e Legge 7/8/1990 n° 241 e s.m.i.) a carico di **** Omissis ****

Visto l'esito del sopralluogo del Responsabile del Procedimento in data 21/11/2012 in Via delle Rose n° 7 (prima Via Unità d'Italia), dal quale è emerso che le opere abusive risultano realizzate nell'edificio di proprietà del **** Omissis ****, catastalmente censito al F° 25 Part. 548 C.T., consistenti in:

A) al piano seminterrato:

1. modifica dell'assetto distributivo mediante lo spostamento del bagno in altra posizione;
2. realizzazione di rampa di scala interna per accesso al piano rialzato;
3. incremento della SUL (e di conseguenza dei volumi) in quanto l'altezza interna netta risulta pari a m 2,60 anziché m. 2,50 come da progetto assentito.

B) al piano terra:

1. trasformazione del locale "lavanderia stireria" mediante l'inserimento di rampa di scala d'accesso al piano seminterrato;
2. recupero ai fini abitativi del locale deposito con altezza di m. 2,70, anziché di m. 2,50 come da progetto assentito.

C) al piano primo (sottotetto):

1. demolizione di parete divisoria e recupero ai fini abitativi di sottotetto non abitabile e non accessibile con la realizzazione di disimpegno, n° 2 camere, n° 2 bagni ed un ripostiglio per circa mq. 84,00 di SUL, e l'inserimento di n° 3 finestre a raso copertura;
2. aumento del volume poiché l'altezza di imposta è implementata di valori variabili all'imposta da circa cm. 40 a cm. 80 e l'altezza di colmo è implementata di circa cm. 130.

ACCERTATO che le opere sopra descritte realizzate dal **** Omissis **** risultano prive di titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/01 ss.mm.ii.

PRESO ATTO che la realizzazione delle opere abusive ha determinato nel complesso una trasformazione urbanistica - edilizia del territorio con durevole modifica dello stato dei luoghi in quanto dirette a soddisfare esigenze non precarie sotto il profilo funzionale;

CONSIDERATO che le opere abusive sopra descritte sono da considerarsi a tutti gli effetti interventi assoggettati al regime normativo del permesso di costruire;

RITENUTO che ricorrono i presupposti di fatto e di diritto per ordinare al proprietario degli immobili la



demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi precedente l'esecuzione degli abusi, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

VISTI gli strumenti urbanistici generali comunali vigenti e in itinere; VISTO il D.P.R. 380/01;

VISTO il D. Lgs. 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii.;

VISTO il decreto del Sindaco n° 11/2011, in data 23/12/2011; VISTI gli atti d'ufficio;

ORDINA

ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 al **** Omissis **** la demolizione delle opere abusive descritte in premessa ed il ripristino dello stato dei luoghi precedente l'esecuzione delle opere abusive realizzate in Via delle Rose n. 1, in area catastalmente censita al F° 25 Mapp. 548 C.T. entro 90 giorni dalla notifica della presente ordinanza. Si avverte che alla scadenza del termine prefissato, si procederà ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., comma 3, mediante l'acquisizione di diritto dell'area della particella 546 del F° 25 per una superficie catastale di mq. 840.

12- Richiesta di Permesso di costruire in Sanatoria n° 61/2013 presentata in data 22/07/2013 al n° Prot. 4800 per "Regolarizzazione Villetta V5 in Complesso Le Gardenie Rif Pratica Edil. n° 53/01".

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la stessa situazione edilizia inficiata dagli abusi già evidenziata a corredo dell'ingiunzione n° 2313 Protocollo del Registro Ordinanze del Comune di Borgo Vercelli n° 10 del 12/04/2013. Il ripristino dello stato concessionato veniva richiesto tramite Permesso di Costruire in sanatoria (parziale) n° 61/2013; al quale non si è data attuazione pratica, ma che propone progettualmente il completo ripristino allo stato iniziale dei luoghi del piano sottotetto, trascurando la situazione abusiva al piano seminterrato.

Al fine di definire il costo dei ripristini per riportare la situazione allo stato originale, la scrivente ritiene di dover contemplare il completo ripristino dei luoghi allo stato concessionato, in modo di poter garantire la medesima superficie utile lorda consentita in sede di autorizzazione. E' palese che alcuni interventi effettuati, che non alterano i parametri consentiti, siano autorizzabili nell'ambito di una progettualità afferente opere interne; ma la scrivente, non entrando nel merito delle scelte discrezionali di eventuali futuri proprietari, ha ritenuto di dare corso alle specifiche dell'Ordinanza del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico del Comune di Borgo Vercelli.

-al piano sottotetto si prevede il tamponamento delle finestre a raso pavimento, la rimozione delle tramezze delimitanti gli ambienti riconosciuti come disimpegno, due camere, due bagni ed un ripostiglio, compresa la rimozione totale degli impianti sanitari, idrico, termico ed elettrico completi. Si contempla anche la realizzazione di della muratura completa di separazione tra la parte di sottotetto non abitabile e non accessibile dall'originario locale ripostiglio di collegamento con il balcone. Stante la difficoltà di movimentazione dei materiali di risulta, prospettabile mediante apertura di parte del tetto, sia vista la difficoltà di raggiungere il villino con gru e/o mezzi speciali, sia per il fatto che il sottotetto gravi su un alloggio finito ed abitato, e che l'accesso sia fruibile solamente mediante una angusta scala di servizio, dovendo allontanare a discarica le macerie e fornire il cantiere con i materiali per il ripristino delle murature di separazione dei sottotetti, trattandosi comunque di una cospicua superficie di circa 85 mq si stima a corpo un importo di 26.000 €. Tale importo è stato determinato a misura ed a corpo considerando la presenza di tre/quattro operatori (1 operaio di 4° livello, 1 operaio specializzato e 2 operai comuni) per quattro settimane impegnati nella demolizione e nel ripristino ed intonacatura esterna delle divisioni; compresi i noli di autocarri e gru e qualsiasi altro presidio al fine di dare l'opera finita a regola d'arte.

Nel dettaglio al piano seminterrato si prevede la demolizione del bagno e delle murature non autorizzate; si intende anche l'intera rimozione degli impianti idrico, sanitario ed elettrico, del medesimo locale bagno compreso il caricamento su automezzi e l'allontanamento a discarica delle macerie. Risulta inoltre stimato il costo del ribasso dell'altezza dei locali mediante posizionamento di pannelli di controsoffitto al fine di ripristinare la pregressa altezza concessionata. L'importo complessivo dei lavori è stato stimato in 8.000 €. L'importo è stato determinato a misura ed a corpo considerando la presenza di tre operatori (1 operaio di 4° livello, 1 operaio specializzato ed 1 operaio comune) per tre settimane impegnati nella demolizione del locale wc, e nella realizzazione del controsoffitto; compresi i noli di autocarri, gru, cavalletti e ponteggi e quant'altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte.

All'importo così determinato dovranno essere aggiunti: l'oblazione di sanatoria stimata in circa 1.250 €, e gli oneri professionali per l'ottenimento delle autorizzazioni comunali, la gestione del cantiere e della sicurezza, e



l'aggiornamento catastale, compreso aggiornamento toponomastico, stimati complessivamente in 5.750 €. L'intera somma viene considerata in sede di deprezzamento dell'immobile in quanto esposta a carico dell'eventuale acquirente.

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.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono quelle esposte nell'ingiunzione n° 2313 Protocollo del Registro Ordinanze del Comune di Borgo Vercelli n° 10 del 12/04/2013, già ampiamente esposte.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

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

In data 6.7.2023 si è provveduto ad accedere agli atti presso Comune di Borgo Vercelli Ufficio Edilizia, Urbanistica e Lavori Pubblici dove sono emerse pratiche edilizie rilasciate nel ventennio afferenti il compendio pignorato di proprietà di **** Omissis ****

Dall'accesso agli atti si evincono i seguenti titoli abilitativi edilizi specificatamente afferenti alla tettoia in oggetto di stima:

- Permesso di costruire 76-08 Prot. n° 7631 del 16/12/2008 in seguito a richiesta n° Prot. 7631 del 10/12/2008 per "Realizzazione di una tettoia lignea con pilastri in muratura faccia a vista"; inizio lavori presentato in data 10/02/2009 al n° Prot. 1119 e ultimazione lavori n° Prot. 3937 del 02/08/2011.

- Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria presentata in data 27/04/2012 n° Prot. 2036 per "Variante 1 al permesso di Costruire n° 76/08 del 10/12/2008 riguardante la realizzazione di una tettoia lignea con pilastri in muratura a faccia vista".

Dalla planimetria allegata al P.d.C. 76/08 si rileva che la medesima tettoia è posizionata sul confine Sud-Ovest del lotto di terreno coincidente con il mappale 548 del foglio 25 del comune censuario di Borgo Vercelli, aventi dimensioni 7,00 m x 6,00 m. Nella D.I.A. (in sanatoria), 24/12, veniva modificata la posizione della tettoia principale verso Nord-Ovest di circa 2,4 m, e veniva aggiunto un nuovo corpo di fabbrica indipendente, ad unico spiovente, verso l'accesso carraio, ricoperto in materiale plastico, ma comunque sostenuto da pilastri. Non è stato possibile reperire Il Certificato di Collaudo Finale che avrebbe dovuto essere redatto dal tecnico direttore dei lavori.

All'atto del sopralluogo si è rilevato la traslazione areale della tettoia principale, ma non vi è traccia della partizione di tettoia aggiunta. Le misure rilevate non risultano conformi ne con quanto riscontrato nelle tavole edilizio-urbanistiche e neppure per quanto riguarda la planimetria catastale. La superficie rilevata è minore di quella strutturata. L'impegno economico professionale inerente l'aggiornamento edilizio e catastale può essere



valutato in 2.500,00 €, comprensivo di spese fisse catastali (in questo caso risulta necessario intervenire con giusto inserimento in mappa - Pregeo), ed aggiornamento toponomastico; pratica che risulterà esposta a carico dell'acquirente, e quindi considerata come deprezzamento.

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.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo consistono nella non corretta zonizzazione della tettoia sia nella cartografia edilizio-urbanistica che in quella catastale. La reale superficie rilevata è minore di quella esposta nelle planimetrie strutturate.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

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

In data 6.7.2023 si è provveduto ad accedere agli atti presso Comune di Borgo Vercelli Ufficio Edilizia, Urbanistica e Lavori Pubblici dove sono emerse pratiche edilizie rilasciate nel ventennio afferenti il compendio pignorato di proprietà di **** Omissis ****

Dall'accesso agli atti si evincono i seguenti titoli abilitativi edilizi:

1- Concessione Edilizia n° 48/01 rilasciata in data 10/10/2001 e n° 48/01 var. per Opere di Urbanizzazione in Via Unita d'Italia e Voltura Prot. n° 5337 del 03/01/2003.

2- Concessione Edilizia n° 53/01 in seguito a domanda in data 16/05/2001, successiva integrazione in data 05/06/2001 e successiva domanda di voltura in data 27/02/2002, successivamente rilasciata in data 06/03/2002 al Prot. n° 2615, per "REALIZZAZIONE DI VILLA SINGOLA SU DUE PIANI" in Via Privata Le Gardenie - Villa Singola V5 - Complesso Residenziale "Le Gardenie". Tali lavori hanno avuto inizio in data 05/04/2002 con apposita Denuncia di Inizio Lavori depositata in data 06/04/2002 al Prot. n° 1851 e ultimazione lavori del 23/05/2006.

3- Variante alla Concessione Edilizia n° 53/01 con Autorizzazione n° 53/01 Var per "Costruzione Villetta V5"



del 31/07/2002 Prot. n° 4441 rilasciata in data 27/09/2002.

4- Richiesta di agibilità n° Prot. 3824 del 25/05/2006 in merito alle Concessioni Edilizie n° 53/01 e 53/01 Var.; l'agibilità non è mai stata rilasciata.

5- Denuncia di Inizio Attività n° 53-07 presentata in data 28/05/2007 Prot. n° 3951 per "Realizzazione di scala per collegamento tra Piano Interrato e Piano Terra".

6- Permesso di costruire 76-08 Prot. n° 7631 del 16/12/2008 in seguito a richiesta n° Prot. 7631 del 10/12/2008 per "Realizzazione di una tettoia lignea con pilastri in muratura faccia a vista"; inizio lavori presentato in data 10/02/2009 al n° Prot. 1119 e ultimazione lavori n° Prot. 3937 del 02/08/2011.

7- Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria presentata in data 27/04/2012 n° Prot. 2036 per "Variante 1 al permesso di Costruire n° 76/08 del 10/12/2008 riguardante la realizzazione di una tettoia lignea con pilastri in muratura a faccia vista".

8- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria presentata in data 27/04/2012 n° Prot. 2039 per "Diverso posizionamento planimetrico di piscina interrata rispetto alla Concessione edilizia n° 53/01".

9- Permesso di costruire in Sanatoria n° 25/2012 rilasciato in data 13/06/2012 al n° Prot. 2890 per "Lavori di ripristino parziale della situazione concessoria inerente la Concessione Edilizia n° 53/01 del 06/03/2002 e successiva variante n° 53/01 Var del 27/09/2002 in seguito a richiesta n° Prot. 2141 del 02/05/2012

10- Richiesta di agibilità n° 1/2012 del 02/03/2012 n° Prot. 973; l'agibilità non è mai stata rilasciata.

11- Ordinanza di ingiunzione a demolire opere edilizie abusive e ripristino dei luoghi del Comune di Borgo Vercelli con it n° Prot. 2313 Reg. Ord. n° 10 del 12/04/2013 ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii. in merito agli immobili oggetto di pignoramento che riporta quanto segue:

Vista la nota dell'Ufficio Prot. n° 4707 del 31/10/2012 di comunicazione di inizio del procedimento per presunte violazioni alle norme in materia urbanistica (art. 27 D.P.R. 380/01 e Legge 7/8/1990 n° 241 e s.m.i.) a carico di **** Omissis ****

Visto l'esito del sopralluogo del Responsabile del Procedimento in data 21/11/2012 in Via delle Rose n° 7 (prima Via Unità d'Italia), dal quale è emerso che le opere abusive risultano realizzate nell'edificio di proprietà del **** Omissis ****, catastalmente censito al F° 25 Part. 548 C.T., consistenti in:

A) al piano seminterrato:

1. modifica dell'assetto distributivo mediante lo spostamento del bagno in altra posizione;
2. realizzazione di rampa di scala interna per accesso al piano rialzato;
3. incremento della SUL (e di conseguenza del volume) in quanto l'altezza interna netta risulta pari a m 2,60 anziché m. 2,50 come da progetto assentito.

B) al piano terra:

1. trasformazione del locale "lavanderia stireria" mediante l'inserimento di rampa di scala d'accesso al piano seminterrato;
2. recupero ai fini abitativi del locale deposito con altezza di m. 2,70, anziché di m. 2,50 come da progetto assentito.

C) al piano primo (sottotetto):

1. demolizione di parete divisoria e recupero ai fini abitativi di sottotetto non abitabile e non accessibile con la realizzazione di disimpegno, n° 2 camere, n° 2 bagni ed un ripostiglio per circa mq. 84,00 di SUL, e l'inserimento di n° 3 finestre a raso copertura;
2. aumento del volume poiché l'altezza di imposta è implementata di valori variabili all'imposta da circa cm. 40 a cm. 80 e l'altezza di colmo è implementata di circa cm. 130.

ACCERTATO che le opere sopra descritte realizzate dal **** Omissis **** risultano prive di titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/01 ss.mm.ii.

PRESO ATTO che la realizzazione delle opere abusive ha determinato nel complesso una trasformazione urbanistica - edilizia del territorio con durevole modifica dello stato dei luoghi in quanto dirette a soddisfare esigenze non precarie sotto il profilo funzionale;

CONSIDERATO che le opere abusive sopra descritte sono da considerarsi a tutti gli effetti interventi assoggettati al regime normativo del permesso di costruire;

RITENUTO che ricorrono i presupposti di fatto e di diritto per ordinare al proprietario degli immobili la



demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi precedente l'esecuzione degli abusi, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

VISTI gli strumenti urbanistici generali comunali vigenti e in itinere; VISTO il D.P.R. 380/01;

VISTO il D. Lgs. 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii.;

VISTO il decreto del Sindaco n° 11/2011, in data 23/12/2011; VISTI gli atti d'ufficio;

ORDINA

ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 al **** Omissis **** la demolizione delle opere abusive descritte in premessa ed il ripristino dello stato dei luoghi precedente l'esecuzione delle opere abusive realizzate in Via delle Rose n. 1, in area catastalmente censita al F° 25 Mapp. 548 C.T. entro 90 giorni dalla notifica della presente ordinanza. Si avverte che alla scadenza del termine prefissato, si procederà ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., comma 3, mediante l'acquisizione di diritto dell'area della particella 546 del F° 25 per una superficie catastale di mq. 840.

12- Richiesta di Permesso di costruire in Sanatoria n° 61/2013 presentata in data 22/07/2013 al n° Prot. 4800 per "Regolarizzazione Villetta V5 in Complesso Le Gardenie Rif Pratica Edil. n° 53/01".

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la stessa situazione edilizia inficiata dagli abusi già evidenziata a corredo dell'ingiunzione n° 2313 Protocollo del Registro Ordinanze del Comune di Borgo Vercelli n° 10 del 12/04/2013. Il ripristino dello stato concessionato veniva richiesto tramite Permesso di Costruire in sanatoria (parziale) n° 61/2013; al quale non si è data attuazione pratica, ma che propone progettualmente il completo ripristino allo stato iniziale dei luoghi del piano sottotetto, trascurando la situazione abusiva al piano seminterrato. Nello specifico veniva ulteriormente evidenziata la chiusura dell'autorimessa verso l'esterno mediante parete in laterizio con eliminazione del portone di accesso carraio e fosa di una porta pedonale e di una finestra. Inoltre è presente una seconda parete di divisione dell'autorimessa a formare due locali idonei alla residenza. Questi abusi sono, con tutta probabilità, realizzati successivamente alla data del sopralluogo di accertamento dei funzionari del Comune di Borgo Vercelli, in quanto allora non evidenziati.

Al fine di definire il costo dei ripristini per riportare la situazione allo stato originale, la scrivente ritiene di dover contemplare il completo ripristino dei luoghi allo stato concessionato, in modo di poter garantire la medesima superficie utile lorda consentita in sede di autorizzazione. E' palese che alcuni interventi effettuati, che non alterano i parametri consentiti, siano autorizzabili nell'ambito di una progettualità afferente opere interne; ma la scrivente, non entrando nel merito delle scelte discrezionali di eventuali futuri proprietari, ha ritenuto di dare corso, in analogia tipologica, alle specifiche dell'Ordinanza del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico del Comune di Borgo Vercelli.

Nel dettaglio al piano seminterrato, in corrispondenza dell'autorimessa, si prevede la demolizione delle pareti di fronte e di tramezzatura non autorizzate ed il caricamento e trasporto delle macerie alla discarica. E' inoltre previsto il rifacimento delle mazzette di supporto del portone carraio, compresa la sua fornitura, il ripristino degli intonaci e dei collegamenti piastrellati del pavimento, e la tinteggiatura. Si comprende anche l'adeguamento dell'impianto elettrico di illuminazione e di forza elettromotrice. Risulta inoltre stimato il costo del ribasso dell'altezza dell'autorimessa mediante posizionamento di pannelli di controsoffitto al fine di ripristinare la pregressa altezza concessionata. L'importo complessivo dei lavori è stato stimato in 6.800 €. L'importo è stato determinato a misura ed a corpo considerando la presenza di tre operatori (1 operaio di 4° livello, 1 operaio specializzato ed 1 operaio comune) per due settimane impegnati nella demolizione ed adeguamento delle pareti, e nella realizzazione del controsoffitto; compresi i noli di autocarri, gru, cavalletti e ponteggi e quant'altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte. Trattandosi di unico lotto composto da tre beni, ed il cantiere per la ridefinizione edilizia concessionata presumibilmente sarà il medesimo, si ritiene l'oblazione di sanatoria stimata in circa 1.250 € rientrante nella stima afferente l'unità principale (bene 1), e così pure gli oneri professionali per l'ottenimento delle autorizzazioni comunali, la gestione del cantiere e della sicurezza, e l'aggiornamento catastale, compreso aggiornamento toponomastico, già stimati e conteggiati, complessivamente in 5.750 €.



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.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono quelle esposte nell'ingiunzione n° 2313 Protocollo del Registro Ordinanze del Comune di Borgo VerCELLI n° 10 del 12/04/2013, già ampiamente esposte.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di perizia non insistono vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di perizia non insistono vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di perizia non insistono vincoli od oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del lotto su cui insistono gli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di



raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7
Villino organizzato ad unica unità immobiliare avente caratteristiche di fabbricato indipendente di tipo economico.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 548, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 548, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 25, Part. 548, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 247.627,71
Il bene è parte integrante dell'unico lotto di stima in oggetto di perizia formato da tre unità, in particolare risulta definito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Vercelli: Foglio 25, particella 548 subalterno 5, categoria A/7, Classe U, consistenza 7,0 vani – Come già anticipato, la categoria catastale A7, villino o fabbricato indipendente di tipo economico.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nelle ultime annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Borgo Vercelli, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 25 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2022 (vistato dalla Giunta camerale il 30/01/2023), come media tra i valori per Unità residenziali abitabili in buono stato e ristrutturate, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferiti a valori medi di Abitazioni di tipo economico ed Abitazioni civili. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso pedonale, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di confort ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 1284,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore medio esposto nelle perizie di stima riguardante beni simili posti nel Comune di Borgo Vercelli, di pari qualità reperito sul sito Astegiudiziarie.it: 760,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto è di 1075,00 €/mq, ottenuto come media dei valori di un ampio range tra 350,00 €/mq e 1800,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, per ville e villini, (dati disponibili al primo



semestre 2023) di 1055,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati; stesso peso viene riconosciuto al listino della Camera di commercio che interpola i dati con tutti i comuni limitrofi. In merito ai parametri reperiti dal sito delle aste giudiziarie, la scrivente considera che i beni esposti in vendita risultano, già da parecchio tempo pubblicati, soggetti a più ribassi, e chiaramente invenduti, per cui la sottoscritta scrivente ritiene di valutarne peso limitato. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 2 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Camera di Commercio, peso 2 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 1089,00 €/mq. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei deprezzamenti, può essere stimato in 247.627,71 €, al netto dei deprezzamenti.

- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7

Tettoia aperta su quattro lati adibita a ricovero veicoli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 548, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 548 , Sub. 4, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 15.779,75

Il bene è parte integrante dell'unico lotto di stima in oggetto di perizia formato da tre unità catastali, in particolare risulta definito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Vercelli: Foglio 25, particella 548 subalterno 4, categoria C/7, Classe U, consistenza 56 mq - Come già anticipato, la categoria catastale C7, tettoie chiuse o aperte.

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

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nelle ultime annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Borgo Vercelli e nei comuni limitrofi, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 25 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2022 (vistato dalla Giunta camerale il 30/01/2023), come media tra i valori di beni simili, per analogia costruttiva alle tettoie aperte, quali posti auto coperti, magazzini e capannoni, agibili ed in buono stato, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferiti a valori medi interpolati tra box, capannoni tipici e laboratori. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso veicolare e pedonale, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "tettoie aperte agibili ed in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari riferiti ad una zona di indagine allargata ai comuni limitrofi a Borgo Vercelli; il valore medio evidenziato è di € 360,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto è di 330,00 €/mq, ottenuto come media dei valori di un ampio range tra 180,00 €/mq e 480,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, per ville e villini, (dati disponibili al primo semestre 2023) di 395,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati



esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati; stesso peso viene riconosciuto al listino della Camera di commercio che interpola i dati con tutti i comuni limitrofi. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 2 - Camera di Commercio, peso 2 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 355,00 €/mq. Il deprezzamento considerato in sede di verifica della regolarità edilizia per la regolarizzazione edilizio-urbanistico e catastale è di 2.500,00 €. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei deprezzamenti, può essere stimato in 13.279,75 €.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7

Autorimessa posta al piano seminterrato sottostante planimetricamente l'unità immobiliare principale (bene 1) raggiungibile tramite rampa di accesso, e passaggio sottostante la tettoia aperta (bene 2).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 548, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 548, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.881,38

Il bene è parte integrante dell'unico lotto di stima in oggetto di perizia formato da tre unità, in particolare risulta definito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Vercelli: Foglio 25, particella 548 subalterno 2, categoria C/6, Classe 3, consistenza 41 mq - Come già anticipato, la categoria catastale C6, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse.

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

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nelle ultime annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Borgo Vercelli, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 25 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2022 (vistato dalla Giunta camerale il 30/01/2023), come media tra i valori per Unità residenziali abitabili in buono stato e ristrutturate, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferiti a valori medi di Abitazioni di tipo economico ed Abitazioni civili. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso pedonale, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 1284,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore medio esposto nelle perizie di stima riguardante beni simili posti nel Comune di Borgo Vercelli, di pari qualità reperito sul sito Astegiudiziarie.it: 760,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto è di 1075,00 €/mq, ottenuto come media dei valori di un ampio range tra 350,00 €/mq e 1800,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, per ville e villini, (dati disponibili al primo



semestre 2023) di 1055,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati; stesso peso viene riconosciuto al listino della Camera di commercio che interpola i dati con tutti i comuni limitrofi. In merito ai parametri reperiti dal sito delle aste giudiziarie, la scrivente considera che i beni esposti in vendita risultano, già da parecchio tempo pubblicati, soggetti a più ribassi, e chiaramente invenduti, per cui la sottoscritta scrivente ritiene di valutarne peso limitato. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 2 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Camera di Commercio, peso 2 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 1089,00 €/mq. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei deprezzamenti, può essere stimato in 17,881,38 €, al netto dei deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	227,39 mq	1.089,00 €/mq	€ 247.627,71	100,00%	€ 247.627,71
Bene N° 2 - Tettoia Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	44,45 mq	355,00 €/mq	€ 15.779,75	100,00%	€ 15.779,75
Bene N° 3 - Garage Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7	16,42 mq	1.089,00 €/mq	€ 17.881,38	100,00%	€ 17.881,38
				Valore di stima:	€ 281.288,84

Valore di stima: € 281.288,84

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese complessive per lavori edilizi di ripristino dello stato dei luoghi villetta (26000,00 Piano Sottotetto + 8000,00 Piano Seminterrato).	34000,00	€
Oblazione per sanatoria abusi edilizi riscontrati.	1250,00	€
Onorari e spese conglobate per pratiche edilizie, di direzione lavori, sicurezza, ed aggiornamento catastale - edificio principale.	5750,00	€
Spese complessive afferenti consolidamento strutturale sporto di copertura.	3700,00	€
Onorari e spese conglobate per pratiche edilizie, di direzione lavori, sicurezza, ed aggiornamento catastale - tettoia.	2500,00	€
Spese complessive per lavori edilizi di ripristino dello stato dei luoghi autorimessa (Piano Seminterrato).	6800,00	€

Valore finale di stima: € 227.288,84



Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Borgo Vercelli.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche dell'ottima esposizione elio-climatica. Si è inoltre presa in considerazione la facilità di accesso veicolare, la discreta garanzia di privacy, la completa presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della prossimità dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di comfort, uffici pubblici e religiosi. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 22/02/2008 è stato costituito fondo patrimoniale, giusto atto rep. 29975/6962, Notaio Longo dott. Lucio - Vercelli (VC); trascritto il 03/03/2008 ai nn. 3646/2406 a favore di Castiglia Gianluca, Malinici Tatiana, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Borgo Vercelli foglio 25 particella 401 sub. 1 particella 401 sub. 2 contro Castiglia Gianluca nato il 10/08/1975 a Siracusa c.f.: CSTGLC75M10I754A.

Nei documenti urbanistico-edilizi e catastali la localizzazione del lotto è riferita a Strada Privata Le Gardenie n° 7, Borgo Vercelli, mentre l'aggiornamento toponomastico fa riferimento a Via delle Rose n° 7, Borgo Vercelli. La correzione dell'indirizzo negli atti catastali è stata esposta a carico dell'acquirente, e la sua computazione è già stata analizzata come deprezzamento.

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.

Gattinara, li 14/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dorelli Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Visure immobili (Aggiornamento al 14/06/2023)
- ✓ Altri allegati - Visura storica per soggetto (Aggiornamento al 14/06/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - Panimetrie (Aggiornamento al 14/06/2023)



- ✓ Altri allegati - Mappa catastale F. 25 Part. 548 (Aggiornamento al 14/06/2023)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ Altri allegati - Cert. residenza, Stato di famiglia, Estratto reg. matrimonio
- ✓ Altri allegati - Elaborati tecnici
- ✓ Altri allegati - Sentenza di divorzio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7
Villino organizzato ad unica unità immobiliare avente caratteristiche di fabbricato indipendente di tipo economico.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 548, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 548, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 25, Part. 548, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa in rete sul sito istituzionale comuneborgovercelli.it del Comune di Borgo Vercelli. Nel dettaglio alla tavola di piano PD4, Progetto il centro abitato, Vincoli-Rispetti-Tutele-Riferimenti Normativi redatta dall'Arch. Aldo Besate, il lotto in esame di stima risulta inserito in "Ambito Residenziale - Consolidato" – Edifici isolati su lotto, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come "Il tessuto edilizio esistente". Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, al TITOLO III:ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI CAPO 1 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente. Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio – urbanistici: a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia "condominiale".
A. Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B. Tipi di intervento Con riferimento all'art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b. Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense" · 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea" · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto"
L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: Incremento Sul = $(Sf \times Uf - Sul \text{ esistente}) / 2$ Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purché nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto. Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che: · è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle



unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7

Tettoia aperta su quattro lati adibita a ricovero veicoli. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 548, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 548, Sub. 4, Categoria C7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa in rete sul sito istituzionale comuneborgovercelli.it del Comune di Borgo Vercelli. Nel dettaglio alla tavola di piano PD4, Progetto il centro abitato, Vincoli-Rispetti-Tutele-Riferimenti Normativi redatta dall'Arch. Aldo Besate, il lotto in esame di stima risulta inserito in "Ambito Residenziale - Consolidato" - Edifici isolati su lotto, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come "Il tessuto edilizio esistente". Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, al TITOLO III:ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI CAPO 1 - MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, Art. 23 - Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente. Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio - urbanistici: a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia "condominiale". A. Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B. Tipi di intervento Con riferimento all'art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b. Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto - pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense" · 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea" · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto" L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$ Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purché nel limite



massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto. Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che: · è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7

Autorimessa posta al piano seminterrato sottostante planimetricamente l'unità immobiliare principale (bene 1) raggiungibile tramite rampa di accesso, e passaggio sottostante la tettoia aperta (bene 2). Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 548, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 548, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa in rete sul sito istituzionale comuneborgovercelli.it del Comune di Borgo Vercelli. Nel dettaglio alla tavola di piano PD4, Progetto il centro abitato, Vincoli-Rispetti-Tutele-Riferimenti Normativi redatta dall'Arch. Aldo Besate, il lotto in esame di stima risulta inserito in "Ambito Residenziale - Consolidato" - Edifici isolati su lotto, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come "Il tessuto edilizio esistente". Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, al TITOLO III:ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI CAPO 1 - MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, Art. 23 - Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente. Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio - urbanistici: a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia "condominiale".

A. Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B. Tipi di intervento Con riferimento all'art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b. Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto - pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense" · 0,45



mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea” · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto” L’incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell’indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: Incremento Sul = $(Sf \times Uf - Sul \text{ esistente}) / 2$ Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purché nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all’eventuale sottotetto. Ai fini dell’applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all’indice limite si precisa che: · è consentito l’ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull’area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l’area minima da considerare è quella risultante dall’insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l’assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l’indice limite o comunque non superiore a quello esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

Prezzo base d'asta: € 227.288,84



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 227.288,84

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 548, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 548 , Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 25, Part. 548, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	227,39 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene, per ciò che attiene al piano terra, dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità risulta immediatamente fruibile, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, la lucidatura dei pavimenti, ricondizionamento e verniciatura degli elementi oscuranti, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti, tranne piccoli cedimenti del marciapiedi contornante l'edificio e di flessione di alcuni puntoni dovuti a costruzioni strutturali successive e probabilmente non ben integrate. Al fine di un consolidamento dello sporto sottodimensionato si propone un intervento a carattere definitivo di ripristino delle mensole che hanno subito un cedimento. Il costo delle opere di rinforzo strutturale, da condursi mediante aggiunta di mensole e saette di sostegno è quantificabile in 3700,00 €; tale onere viene indicato in sede di deprezzamento dell'intero stabile. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, metano, riscaldamento ed elettrico, seppure non sono state riscontrate le relative certificazioni. Non così per le partizioni situate al piano sottotetto e seminterrato che dovranno essere oggetto di importanti interventi di adeguamento alle condizioni edilizie concessionate. In sede di sopralluogo si è potuto constatare la copertura presenti tracce di deperimento visibili nelle diverse schegge asportate dai coppi. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto, e valutando lo stato finito e fruibile: - strutturale: buono - copertura: discreto - finiture edili: discrete - serramenti: buono - impiantistico: buono - energetico: sufficiente</p>		
Descrizione:	Villino organizzato ad unica unità immobiliare avente caratteristiche di fabbricato indipendente di tipo economico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 22/06/2023, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato; lo stesso risultava occupato dal debitore. Dall'Informativa sui dati anagrafici-Stato di famiglia ricevuta dal Comune di Borgo Vercelli (vc) e quindi dall'anagrafe della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia abitante in Via Delle Rose n.7: - debitore, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - coniuge, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - figlio minorenni, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - figlio minorenni, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - fratello dell'esecutato **** Omissis **** - figlio di **** Omissis ****, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** di **** Omissis **** moglie dell'esecutato **** Omissis ****</p>		

Bene N° 2 - Tettoia	
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Terreni - Fig. 25, Part. 548, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 548 , Sub. 4, Categoria C7	Superficie	44,45 mq
Stato conservativo:	Il bene, è dotato di sommario impianto di illuminazione e di videosorveglianza; risulta immediatamente fruibile per la sosta di due autoveicoli, senza necessità di intervento alcuno. Dal punto di vista strutturale non si evidenziano difetti. Sono visibili alcune fessurazioni nella trave principale di colmo in legno massello. Il livello di finitura è adeguato e si richiama per stile a quello dell'abitazione principale. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale: ottimo - copertura: ottimo - finiture edili: buone - impiantistico: sufficiente		
Descrizione:	Tettoia aperta su quattro lati adibita a ricovero veicoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 22/06/2023, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato; lo stesso risultava occupato dal debitore. Dall'Informativa sui dati anagrafici-Stato di famiglia ricevuta dal Comune di Borgo Vercelli (vc) e quindi dall'anagrafe della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia abitante in Via Delle Rose n.7: - debitore, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - coniuge, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - figlio minorenni, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - figlio minorenni, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - figlio, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - fratello dell'esecutato **** Omissis **** - figlio di **** Omissis ****, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** di **** Omissis **** moglie dell'esecutato **** Omissis ****		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - via delle Rose, n° 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fig. 25, Part. 548, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 548, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	16,42 mq
Stato conservativo:	Il bene, dotato dell'impianto elettrico da riadattare risulta fruibile nella sua integrità solamente a seguito dei lavori individuati in sede di conformità edilizia. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale: buono - finiture edili: discrete - serramenti: (da sostituire) - impiantistico: (da ricondizionare) - energetico: sufficiente (da sostituire).		
Descrizione:	Autorimessa posta al piano seminterrato sottostante planimetricamente l'unità immobiliare principale (bene 1) raggiungibile tramite rampa di accesso, e passaggio sottostante la tettoia aperta (bene 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 22/06/2023, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato; lo stesso risultava occupato dal debitore. Dall'Informativa sui dati anagrafici-Stato di famiglia ricevuta dal Comune di Borgo Vercelli (vc) e quindi dall'anagrafe della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia abitante in Via Delle Rose n.7: - debitore, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - coniuge, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - figlio minorenni, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - figlio minorenni, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** - fratello dell'esecutato **** Omissis **** - figlio di **** Omissis ****, **** Omissis **** Codice Fiscale: **** Omissis **** di **** Omissis **** moglie dell'esecutato **** Omissis ****
------------------------------	--



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Novara il 03/07/2004
Reg. gen. 14355 - Reg. part. 3771
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Rogante: Notaio Mancini Dott. Giovanni sede Biella
Data: 25/06/2004
N° repertorio: 56046
N° raccolta: 7848
Note: L'iscrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub.2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipot. Leg. ai sensi art. 77 DPR 602/73 e ss.mm.ii.
Iscritto a Vercelli il 11/09/2009
Reg. gen. 14236 - Reg. part. 2661
Quota: 1/1
Importo: € 186.764,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.382,28
Rogante: Equitalia Sestri S.p.A.
Data: 01/09/2009
N° repertorio: 114651
N° raccolta: 121
Note: L'iscrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub.2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 23/07/2015
Reg. gen. 9268 - Reg. part. 7044
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La trascrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub. 2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 10/05/2023
Reg. gen. 7435 - Reg. part. 5578
Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione riguarda i beni in Borgo VerCELLI al C.F., individuati al foglio 25 particella 548 sub 4, sub. 5 e sub 2.

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Novara il 03/07/2004
Reg. gen. 14355 - Reg. part. 3771
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Rogante: Notaio Mancini Dott. Giovanni sede Biella
Data: 25/06/2004
N° repertorio: 56046
N° raccolta: 7848
Note: L'iscrizione riguardava i beni in Borgo VerCELLI al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub.2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipot. Leg. ai sensi art. 77 DPR 602/73 e ss.mm.ii.
Iscritto a VerCELLI il 11/09/2009
Reg. gen. 14236 - Reg. part. 2661
Quota: 1/1
Importo: € 186.764,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.382,28
Rogante: Equitalia Sestri S.p.A.
Data: 01/09/2009
N° repertorio: 114651
N° raccolta: 121
Note: L'iscrizione riguardava i beni in Borgo VerCELLI al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub.2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a VerCELLI il 23/07/2015
Reg. gen. 9268 - Reg. part. 7044
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La trascrizione riguardava i beni in Borgo VerCELLI al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub. 2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 10/05/2023

Reg. gen. 7435 - Reg. part. 5578

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione riguarda i beni in Borgo Vercelli al C.F., individuati al foglio 25 particella 548 sub 4, sub. 5 e sub 2.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA DELLE ROSE, N° 7

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Novara il 03/07/2004

Reg. gen. 14355 - Reg. part. 3771

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 155.000,00

Rogante: Notaio Mancini Dott. Giovanni sede Biella

Data: 25/06/2004

N° repertorio: 56046

N° raccolta: 7848

Note: L'iscrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub.2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipot. Leg. ai sensi art. 77 DPR 602/73 e ss.mm.ii.

Iscritto a Vercelli il 11/09/2009

Reg. gen. 14236 - Reg. part. 2661

Quota: 1/1

Importo: € 186.764,56

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 93.382,28

Rogante: Equitalia Sestri S.p.A.

Data: 01/09/2009

N° repertorio: 114651

N° raccolta: 121

Note: L'iscrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub.2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 23/07/2015

Reg. gen. 9268 - Reg. part. 7044

Quota: 1/1

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



Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione riguardava i beni in Borgo Vercelli al C.F., foglio 25 particella 401 sub. 1, e sub. 2, oggi individuati come foglio 25 particella 548 sub 2 e sub. 5.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 10/05/2023

Reg. gen. 7435 - Reg. part. 5578

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione riguarda i beni in Borgo Vercelli al C.F., individuati al foglio 25 particella 548 sub 4, sub. 5 e sub 2.

