



---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Teglia Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2018 del R.G.E.

promossa da

**OMISSIS**

*Codice fiscale: OMISSIS*

*Partita IVA: OMISSIS*

*OMISSIS (VR)*

contro

**OMISSIS**

*Codice fiscale: OMISSIS*

*VIA OMISSIS, N. OMISSIS*

*OMISSIS - OMISSIS (OMISSIS)*

**OMISSIS**

*Codice fiscale: OMISSIS*

*VIA OMISSIS, N. OMISSIS*

*OMISSIS - OMISSIS (OMISSIS)*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Osservazioni.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2018 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

In data 22/01/2019, il sottoscritto Arch. Teglia Maurizio, con studio in Via Oberdan, 3 - 13100 - Vercelli (VC), email maurizio.arch.tegla@alice.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Sesia (VC) - VIA SEZZANO, N.12

## DESCRIZIONE

---

Immobile residenziale a numero tre piani fuori terra, oltre a piano interrato e sottotetto. Unità facente parte del fabbricato di civile abitazione entro stante a terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 28, Particella 327, composto al piano interrato da cantina, al piano terreno da cucina e vano scala, al piano primo da due camere, bagno e vano scala e al piano secondo da due camere e vano scala. Attraverso un locale tecnico ricavato nel disimpegno scale al piano secondo si può accedere al sottotetto del fabbricato, pertinenza esclusiva, locale accessibile ma non abitabile.

Dal cortile comune si può accedere ai fabbricati accessori, ovvero numero due vani destinati a magazzino.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Sesia (VC) - VIA SEZZANO, N.12

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- OMISSIS (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: OMISSIS  
VIA OMISSIS, N. OMISSIS  
OMISSIS - OMISSIS (OMISSIS)
- OMISSIS (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: OMISSIS  
VIA OMISSIS, N. OMISSIS  
OMISSIS - OMISSIS (OMISSIS)

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

- OMISSIS (Proprietà 1/2)
- OMISSIS (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nelle note dell'Ispezione Ipotecaria, Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 18/04/2003 Reg.Gen.4316 Reg.Part.2667, si riporta: "La suddetta unità immobiliare risulta intestata a OMISSIS per ineseguita voltura della dichiarazione di successione in morte del medesimo OMISSIS deceduto il 23 Giugno 1990 (dichiarazione di successione n. 54 vol. 513 registrata a Borgosesia il 20 Dicembre 1990."; la stessa è da ritenersi ininfluente ai fine della attuale e corretta intestazione degli immobili.

## CONFINI

Il fabbricato principale per civile abitazione confina a Nord con la Via Sezzano, da cui si può accedere all'immobile attraverso passaggio comune da androne carraio/pedonale; a Sud si affaccia su cortile comune, BNCN a tutte le unità immobiliari insistenti sul Mappale 327 del Foglio 28. Sia ad Est che ad Ovest l'edificio è contiguo con altri fabbricati residenziali a più piani fuori terra.

Il fabbricato in cui al piano terra sono presenti i locali accessori pertinenziali destinati a magazzino confina a Nord, Sud ed ad Ovest con altri fabbricati residenziali a più piani fuori terra, mentre ad Est si affaccia su cortile comune, BNCN a tutte le unità immobiliari insistenti sul Mappale 327 del Foglio 28, dove sono altresì presenti gli accessi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,30 mq	43,70 mq	1,00	43,70 mq	2,70 m	TERRA
Abitazione	49,95 mq	71,75 mq	1,00	71,75 mq	2,50 m	PRIMO
Abitazione	50,45 mq	75,10 mq	1,00	75,10 mq	2,20 m	SECONDO
Cantina	20,15 mq	43,35 mq	0,20	8,67 mq	2,50 m	INTERRATO
Magazzino	24,70 mq	38,95 mq	0,20	7,79 mq	2,50 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>207,01 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>207,01 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Qual ora fosse necessario ai fini della vendita sarebbe possibile la formazione di numero due lotti distinti in quanto gli immobili sono comodamente divisibili in natura, ovvero il fabbricato principale per abitazione potrebbe venir separato dal corpo di fabbrica pertinenziale insistente sul cortile comune.

A tal fine non sono previste opere murarie ma dovrà essere presentato presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) uno specifico moodello Docfa per divisione. Per la presentazione della pratica catastale sono da stimare 500,00 euro di spese tecnico professionali oltre spese.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1989 al 07/10/1989	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 327, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 Piano T/1-2/S1
Dal 07/10/1989 al 01/01/1992	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 327, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 Piano T/1-2/S1
Dal 01/01/1992 al 18/04/2003	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 327, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 Rendita € 328,98 Piano T/1-2/S1
Dal 18/04/2003 al 29/03/2019	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 327, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 Rendita € 328,98 Piano T/1-2/S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	327	7		A3	U	6,5		328,98	T/1-2/S1		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, eccezion fatta per la presenza del vano tecnico realizzato in struttura lignea rivestita ricavato nel disimpegno scale al piano secondo da cui può accedere al piano sottotetto.

Tramite una pratica in sanatoria sarebbe opportuno rettificare la presenza di detta compartimentazione, procedendo successivamente alla nuova presentazione della planimetria catastale con la corretta rappresentazione grafica della distribuzione interna dei locali.

Si stimano per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria e la successiva rettifica catastale un

costo complessivo pari a circa 1.500,00 euro, oltre a spese e sanzione pecuniaria stimata nei termini minimi pari a 516,00 euro (ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/2001) che verranno quindi sottratti dal valore di stima complessivo dell'immobile.

## PRECISAZIONI

---

Oltre ai parziali arredi ancora presenti all'interno dell'abitazione, all'interno del locale accessorio al piano terra sul cortile comune risulta essere stazionata una autovettura, Fiat 500 con targa tedesca OMISSIS, che come dichiarato dal Sig. OMISSIS figlio degli esecutati, risulta essere di proprietà del genero degli stessi; lo stesso dichiara che l'autovettura verrà rimossa non appena necessario.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in buono stato di conservazione/manutenzione e seppur di remota costruzione non necessita immediati interventi di manutenzione straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso all'immobile avviene attraverso un androne carraio/pedonale, passaggio in comune, privo di chiusura a delimitare la proprietà. Attraverso l'androne si raggiunge l'area cortilizia in comune su cui affacciano gli accessi dei locali accessori al fabbricato principale per abitazione. Androne e cortile sono BNCN alle diverse unità immobiliari insistenti sul Mappale 327 del Foglio 28 NCEU del Comune di Serravalle Sesia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato è ubicato in zona centrale del Comune di Serravalle Sesia ed è stato edificato precedentemente al 01 Settembre 1967.

Il fabbricato ha due fronti liberi con esposizione a Nord ed a Sud, mentre i fronti ad Est ed ad Ovest sono in aderenza con altri fabbricati residenziali.

Il fabbricato a tre piani fuori terra più un piano interrato è realizzato con struttura portante in mattoni di laterizio e pietra, presenta solai voltati in muratura con mattoni faccia-vista al piano interrato, solai voltati in muratura intonacati al civile ai piani terra e primo e solaio piano in laterocemento al piano secondo. La copertura del fabbricato è a doppia falda inclinata, con manto in coppi su orditura portante primaria e secondaria in legno. La copertura è in cattivo stato di conservazione e necessiterebbe interventi di manutenzione ordinaria (ripassatura) al fine di ripristinare la continuità del manto non sempre omogeneo.

Il fabbricato esternamente presenta in genere rivestimenti intonacati e tinteggiati, che in alcune porzioni della facciata dovrebbero essere ripristinati in quanto scrostati.

Il corpo principale dell'abitazione ha unico accesso dal piano terra, portoncino di ingresso privo di serratura di sicurezza o del tipo blindato, posto sotto l'androne di ingresso comune.

Generalmente esternamente il fabbricato si trova in normali condizioni di manutenzione e di conservazione tipica del contesto in cui è edificato, seppur necessiti interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura e ripristino degli intonaci) non urgenti.

L'abitazione internamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione, segno che è disabitata da non più di 18 mesi, come dichiarato dal figlio degli esecutati, Sig. OMISSIS in fase di sopralluogo.

Il piano cantina, con pareti e volte in mattoni faccia-vista e pietra solo in parte intonacate al civile, presenta normali condizioni di conservazione per ambienti destinati a cantina.

Da un vano tecnico realizzato in struttura lignea rivestita ricavato nel disimpegno scale al piano secondo si può accedere al piano sottotetto, accessibile ma non abitabile, privo di impianti ed utilizzato come locale di sgombero.

I pavimenti al piano terra sono in parte in marmette di graniglia di scarsa fattura ed in parte in formelle in cotto (camere al piano primo e pianerottoli della scala). Al piano cantina non è presente alcuna pavimentazione.

La scala interna di distribuzione tra tutti i livelli è realizzata con struttura portante in pietra incuneata tra le pareti portanti del fabbricato.

Gli infissi generalmente sono in legno con vetro semplice, eccezion fatta per la finestra della cucina al piano terra e la porta finestra sul balcone al piano primo, dove sono stati sostituiti con serramenti più recenti in PVC ed alluminio dotati di vetrocamera.

Le porte interne sono in laminato tamburato ed alcune presentano inserti in vetro; alcune porte nei locali più utilizzati sono state rimosse per lasciare liberi il passaggio.

Gli impianti ad una prima analisi visiva risultano essere in normale stato di conservazione; l'impianto elettrico è stato realizzato in parte in traccia sotto-muro ed in parte con canaline esterne. Una stufa a legna con scambiatore di calore posizionata nel locale cucina al piano terra permette il riscaldamento dell'abitazione con l'utilizzo dei termosifoni a cui è collegata, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua istantaneo a gas di recente installazione posizionato nel locale cantinato. I corpi scaldanti sono termosifoni a piastre in alluminio non dotati di valvole termostatiche.

Non è stato possibile reperire né certificazioni né libretti di impianti alcuni.

All'abitazione sono altresì annessi numero due vani accessori destinati a locali di deposito/magazzini (uno dei quali attualmente utilizzato come box auto), posti al piano terra di un corpo di fabbrica contiguo a numero due piani fuori terra, a cui si può accedere attraverso due distinti ingressi indipendenti dal cortile comune. Detti locali anch'essi con struttura portante in muratura e pietra, con solai voltai e parziali finiture ad intonaco a civile, si presentano in cattivo stato di manutenzione/conservazione e sono privi di pavimentazioni escluso un parziale battuto di cemento. Gli impianti sono del tipo esterno muro in canalina. Si rileva altresì la presenza di un vetusto servizio igienico che visto lo stato di conservazione si ritiene essere dismesso da molto tempo (tipica latrina presente nelle case a corte di detta tipologia edilizia).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

L'immobile allo stato del sopralluogo risultava libero seppur ancora parzialmente arredato. Gli esecutati risultano infatti residenti presso altra dimora.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>06/11/1989</b> al <b>10/01/1992</b>	OMISSIS	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BATTAGGIA RENZO	07/10/1989	56324	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI BORGOSESIA	06/11/1989	9108	6634
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>10/01/1992</b> al <b>26/04/2003</b>	OMISSIS	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI BORGOSESIA	23/06/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI BORGOSESIA	10/11/1992	422	361
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI BORGOSESIA	20/12/1990	54	513
Dal <b>18/04/2003</b>	OMISSIS	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CREMA SANDRO		1842	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI BIELLA	26/04/2003	4316	2667
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 27/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a COSSATO il 18/04/2003  
Reg. gen. 4317 - Reg. part. 1147  
Importo: € 42.570,18  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 73.000,00  
Rogante: CREMA SANDRO  
Data: 18/04/2003  
N° repertorio: 1843  
Note: I Sig.ri OMISSIS e OMISSIS sono iscritti nella loro qualità di debitori non datori di ipoteca.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 24/09/2018  
Reg. gen. 7828 - Reg. part. 6296  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS, OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dei titoli sopra riportati e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi a cura dell'Agenzia delle Entrate in fase di presentazione degli annotamenti.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili sono ascrivibili nell'ambito dei fabbricati facenti parte dei "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" e nello specifico il fabbricato principale destinato ad abitazione normativamente può essere soggetto ad interventi di "Ristrutturazione edilizia con ampliamento (REA)" mentre il corpo di fabbrica nel quale sono presenti i locali accessori normativamente può essere soggetto ad interventi di "Ristrutturazione edilizia e/o demolizione con ricostruzione (REB)".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Nonostante sia stata fatta richiesta di accesso agli atti in data 31 Gennaio 2019 presso gli archivi tecnico-comunale del Comune di Serravalle Sesia non è stato possibile reperire alcun tipo di documentazione relativa la costruzione e/o la successiva manutenzione ordinaria/straordinaria del fabbricato, allorché di remota costruzione, impianto del centro storico comunale.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, eccezion fatta per la presenza del vano tecnico realizzato in struttura lignea rivestita ricavato nel disimpegno scale al piano secondo da cui può accedere al piano sottotetto.

Tramite una pratica in sanatoria sarebbe opportuno rettificare la presenza di detta compartimentazione, procedendo successivamente alla nuova presentazione della planimetria catastale con la corretta rappresentazione grafica della distribuzione interna dei locali.

Si stimano per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria e la successiva rettifica catastale un costo complessivo pari a circa 1.500,00 euro, oltre a spese e sanzione pecuniaria stimata nei termini minimi pari a 516,00 euro (ai sensi dell'Art.37 del D.P.R. 380/2001) che verranno quindi sottratti dal valore di stima complessivo dell'immobile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Sesia (VC) - VIA SEZZANO, N.12  
Immobile residenziale a numero tre piani fuori terra, oltre a piano interrato e sottotetto. Unità facente parte del fabbricato di civile abitazione entro stante a terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 28, Particella 327, composto al piano interrato da cantina, al piano terreno da cucina e vano scala, al piano primo da due camere, bagno e vano scala e al piano secondo da due camere e vano scala. Attraverso un locale tecnico ricavato nel disimpegno scale al piano

secondo si può accedere al sottotetto del fabbricato, pertinenza esclusiva, locale accessibile ma non abitabile. Dal cortile comune si può accedere ai fabbricati accessori, ovvero numero due vani destinati a magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 327, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 51.752,50

Onde pervenire ad un'esatta valutazione, il sottoscritto perito ha tenuto presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, stato di manutenzione e di conservazione, tipologia, numero dei vani, destinazione dell'immobile, infrastrutture della zona, ecc.) al fine di procedere alla stima del bene adottando parametri di valutazione di tipo "comparativo" nel rispetto del mercato immobiliare della zona e con riferimento al listino immobiliare della C.C.I.A.A. di Biella e Vercelli.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalle planimetrie catastali e dai parziali rilievi effettuati in luogo.

La stima sarà comunque effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Serravalle Sesia (VC) - VIA SEZZANO, N.12	207,01 mq	250,00 €/mq	€ 51.752,50	100,00	€ 51.752,50
Valore di stima:					€ 51.752,50
					(si sottraggono)
					€1.500,00+€516,00 per sanatoria
					TOTALE
					<b>€ 49.736,50</b>
					STIMA PER BASE D'ASTA

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

Vercelli, li 01/04/2019



## OSSERVAZIONI

---

### OSSERVAZIONI

---

- La presente perizia è composta da n. 15 pagine dattiloscritte e n. 16 allegati:

#### **LOTTO 1 - LOTTO 2**

---

- **all. A)** Elaborati grafici (PIANTE Abitazione / PIANTE Accessori / PIANTE eventuale schema per formazione Lotti) - **all. B)** Documentazione Fotografica (Scheda 1 / Scheda 2 / Scheda 3 / Scheda 4 / Scheda 5 / Scheda 6 / Scheda 7/ Scheda 8) - **all. C)** Visura Storica per Immobile - **all. D)** Visura per Immobile - **all. E)** Visura per Immobile Terreno - **all. F)** Elenco Subalterni - **all. G)** Estratto di Mappa - **all. H)** Elaborato Planimetrico - **all. I)** Planimetria Catastale - **all. J)** Richiesta Accesso agli Atti - **all. K)** Estratto N.T.A. del P.R.G.C. - **all. L)** Estratto P.R.G.C. - **all. M)** Fotografia Aerea - **all. N)** Richiesta Sopralluogo (OMISSIS) - **all. O)** Richiesta Sopralluogo (OMISSIS) - **all. P)** Verbale Sopralluogo
- Viene depositato in cancelleria n. 1 originale per via telematica e trasmessa copia al creditore precedente ed al debitore.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serravalle Sesia (VC) - VIA SEZZANO, N.12  
Immobile residenziale a numero tre piani fuori terra, oltre a piano interrato e sottotetto. Unità facente parte del fabbricato di civile abitazione entro stante a terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 28, Particella 327, composto al piano interrato da cantina, al piano terreno da cucina e vano scala, al piano primo da due camere, bagno e vano scala e al piano secondo da due camere e vano scala. Attraverso un locale tecnico ricavato nel disimpegno scale al piano secondo si può accedere al sottotetto del fabbricato, pertinenza esclusiva, locale accessibile ma non abitabile. Dal cortile comune si può accedere ai fabbricati accessori, ovvero numero due vani destinati a magazzino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 327, Sub. 7, Categoria A3.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: Gli immobili sono ascrivibili nell'ambito dei fabbricati facenti parte dei "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" e nello specifico il fabbricato principale destinato ad abitazione normativamente può essere soggetto ad interventi di "Ristrutturazione edilizia con ampliamento (REA)" mentre il corpo di fabbrica nel quale sono presenti i locali accessori normativamente può essere soggetto ad interventi di "Ristrutturazione edilizia e/o demolizione con ricostruzione (REB)".

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2018 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Sesia (VC) - VIA SEZZANO, N.12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 327, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	207,01 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione/manutenzione e seppur di remota costruzione non necessita immediati interventi di manutenzione straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile residenziale a numero tre piani fuori terra, oltre a piano interrato e sottotetto. Unità facente parte del fabbricato di civile abitazione entro stante a terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 28, Particella 327, composto al piano interrato da cantina, al piano terreno da cucina e vano scala, al piano primo da due camere, bagno e vano scala e al piano secondo da due camere e vano scala. Attraverso un locale tecnico ricavato nel disimpegno scale al piano secondo si può accedere al sottotetto del fabbricato, pertinenza esclusiva, locale accessibile ma non abitabile. Dal cortile comune si può accedere ai fabbricati accessori, ovvero numero due vani destinati a magazzino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a COSSATO il 18/04/2003  
Reg. gen. 4317 - Reg. part. 1147  
Importo: € 42.570,18  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS, OMSSIS, OMISSIS, OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 73.000,00  
Rogante: CREMA SANDRO  
Data: 18/04/2003  
N° repertorio: 1843  
Note: I Sig.ri OMISSIS e OMISSIS sono iscritti nella loro qualità di debitori non datori di ipoteca.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 24/09/2018  
Reg. gen. 7828 - Reg. part. 6296  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS, OMISSIS  
Formalità a carico della procedura