
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ballini Maria Luisa, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	10

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1.....	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1.....	13
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20

INCARICO

All'udienza del 13/11/2023, il sottoscritto Geom. Ballini Maria Luisa, con studio in Via Lignana,12 - 13049 - Tronzano Vercellese (VC), email lisamb@libero.it, PEC marialuisa.ballini@geopec.it, Tel. 0161911007, Fax 0161 912212 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

Ubicato in via Monte di Pietà n. 7 a Vercelli in zona centrale. La viabilità è agevole in quanto il fabbricato è costeggiato dalle vie Monte di Pietà, via Galileo Ferraris e via S. Antonio - facilmente raggiungibile sia con mezzi propri che pubblici. Poco distante dalle stazioni ferroviaria e dei pullman per cui facilmente raggiungibile anche a piedi. La zona è dotata di numerosi parcheggi pubblici.

Dal punto di vista della panoramicità, l'unità immobiliare considerata, presenta particolari caratteristiche interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro).

La zona centrale offre nelle immediate vicinanze attività commerciali, scuole pubbliche, dipartimenti di studi urbanistici, immobili di rilevanza storica quale il Teatro Civico, la Basilica di Sant'Andrea, il Salone Dugentesco, il Museo Leone.

Inoltre non risente di elementi negativi connessi alla posizione come ad esempio l'ubicazione di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

Ubicato in via Monte di Pietà n. 7 a Vercelli in zona centrale. La viabilità è agevole in quanto il fabbricato è costeggiato dalle vie Monte di Pietà, via Galileo Ferraris e via S. Antonio - facilmente raggiungibile sia con mezzi propri che pubblici. Poco distante dalle stazioni ferroviaria e dei pullman per cui facilmente raggiungibile anche a piedi. La zona è dotata di numerosi parcheggi pubblici.

Dal punto di vista della panoramicità, l'unità immobiliare considerata, presenta particolari caratteristiche interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro).

La zona centrale offre nelle immediate vicinanze attività commerciali, scuole pubbliche, dipartimenti di studi urbanistici, immobili di rilevanza storica quale il Teatro Civico, la Basilica di Sant'Andrea, il Salone Dugentesco, il Museo Leone.

Inoltre non risente di elementi negativi connessi alla posizione come ad esempio l'ubicazione di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

Confina a Nord con le particelle 1545, 2491, 2363 del Foglio 94, a Est con via S. Antonio, a Sud con via Monte di Pietà, Ovest con la particella 2364 tutte insistenti sullo stesso foglio di mappa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

Confina a Nord con le particelle 1545, 2491, 2363 del Foglio 94, a Est con via S. Antonio, a Sud con via Monte di Pietà, Ovest con la particella 2364 tutte insistenti sullo stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	142,00 mq	202,00 mq	1	202,00 mq	2,96 m	terra
Totale superficie convenzionale:				202,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	25,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	3,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1999 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 509, Part. 1547, Sub. 8 Categoria C1 Cl.9, Cons. 168 Rendita € 5.127,80 Piano T- S1 Graffato 1678 SUB. 34
Dal 17/02/2006 al 05/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2482, Sub. 3 Categoria C1 Cl.9, Cons. 159 Rendita € 4.853,09 Piano T- S1
Dal 05/11/2009 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2482, Sub. 28 Categoria C1 Cl.9, Cons. 159 Rendita € 4.853,09 Piano T- S1
Dal 02/12/2021 al 05/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2482, Sub. 41 Categoria C1 Cl.9, Cons. 142 Rendita € 4.334,21 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1999 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 509, Part. 1547, Sub. 8 Categoria C1 Cl.9, Cons. 168 Rendita € 5.127,80 Piano T- S1 Graffato 1678 SUB. 34
Dal 17/02/2006 al 05/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2482, Sub. 3 Categoria C1 Cl.9, Cons. 159 Rendita € 4.853,09 Piano T- S1
Dal 05/11/2009 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2482, Sub. 28 Categoria C1 Cl.9, Cons. 159 Rendita € 4.853,09 Piano T- S1
Dal 02/12/2021 al 05/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2482, Sub. 42

		Categoria C2 Cl.3, Cons. 25 Superficie catastale 35 mq Rendita € 46,48 Piano S1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	2482	41		C1	9	142	202 mq	4334,21 €	T	

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	
94	2482				ENTE URBANO		00 09 21 mq				

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	2482	42		C2	3	25	35 mq	46,48 €	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
94	2482				ENTE URBANO		00 09 21 mq			

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

Trattasi di locale ad uso commerciale situato al piano terra di via Monte di Pietà n. 7 in Vercelli. Attualmente l'attività non è operativa per cui i locali risultano non occupati ma comunque in buono stato conservativo. All'ingresso si trova la sala bar arredato di bancone con adiacente il forno a legna per la cottura delle pizze, a completamento ci sono una sala bar e due sale ristorante parzialmente arredate, oltre ai servizi igienici e la cucina - ancora completa delle attrezzature ed elettrodomestici.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

Trattasi di pertinenza al locale principale ad uso commerciale situato al piano seminterrato di via Monte di Pietà n. 7 in Vercelli. Attualmente l'attività non è operativa per cui i locali risultano non occupati ma comunque in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio in centro storico. La manutenzione dell'immobile è risultata in buono stato. Si evincono recenti lavori di manutenzione ordinaria. In particolare lo dimostra la struttura dei soffitti (volte a botte e a crociera con vele) lavorati a vista, le pareti interne sono tinteggiate. I pavimenti sono piastrellati con materiale di ceramica. I serramenti sono in legno e vetro singolo e necessitano di manutenzione. I locali sono dotati di impianto elettrico (esterno alla muratura), impianti di riscaldamento e di raffrescamento. Le pareti esterne sono tinteggiate, dimostrano segni di danni da infiltrazioni di acqua, necessitano di manutenzione. Il cortile del condominio è parte comune e non di uso esclusivo.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

Trattasi di unità immobiliare di pertinenza all'unità principale. La manutenzione dell'immobile è risultata carente. E' accessibile tramite scala e corridoio le cui pareti non sono intonacate e la pavimentazione interna è al rustico. Il vano cantina è dotato esclusivamente di impianto elettrico per l'illuminazione. Le pareti sono intonacate ma non tinteggiate e la pavimentazione interna è al rustico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1994 al 05/11/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. LUCIA IPPOLITO	18/07/1994	31810	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	22/07/1994	5200	3960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERCELLI	22/07/1994	991	
Dal 05/11/2009 al 10/08/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT RONCAROLO GIAN PAOLO	05/11/2009	116935	9511
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
VERCELLI	13/11/2009	9218	6456
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;

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1994 al 05/11/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. LUCIA IPPOLITO	18/07/1994	31810	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	22/07/1994	5200	3960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERCELLI	22/07/1994	991	
Dal 05/11/2009 al 10/08/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT RONCAROLO GIAN PAOLO	05/11/2009	116935	9511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	13/11/2009	9218	6456
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 05/11/2009
Reg. gen. 9219 - Reg. part. 1762
Quota: 1/1
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
N° repertorio: 116936
N° raccolta: 9512
Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 432 del 26/05/2016 derivante da annotazione (SOSPESIONE DEL PAGAMENTO DELLA RATA E TRASFERIMENTO DELL'ESIGIBILITA').

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 10/05/2023
Reg. gen. 7051 - Reg. part. 5772
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 05/11/2009
Reg. gen. 9219 - Reg. part. 1762
Quota: 1/1
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

N° repertorio: 116936

N° raccolta: 9512

Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 432 del 26/05/2016 derivante da annotazione (SOSPESIONE DEL PAGAMENTO DELLA RATA E TRASFERIMENTO DELL'ESIGIBILITA').

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 10/05/2023

Reg. gen. 7051 - Reg. part. 5772

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

Art. 14 Le case del centro storico

Le case del centro storico individua le case e gli spazi aperti situati all'interno della cerchia dei viali; si tratta del nucleo urbano di antica formazione (medievale, rinascimentale e barocca) costituito da aggregati edilizi di diversa natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini (palazzi nobiliari, strutture conventuali e militari, case a corte, edilizia minore, ...)

Vale quanto prescritto dalle scheda normativa del luogo di progetto Il centro storico.

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono inoltre ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio come disposto dalla Tavola n. 9* in scala 1:1.000 - Tipi di intervento in centro storico Tavola di inquadramento normativo del centro storico ed interventi di modificazione del tessuto urbano come previsto nella Tavola 11*;

valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini.

Parametri per gli interventi di valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini:

- Indice di densità arboreo 4

- Indice di densità arbustivo 8

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

Art. 14 Le case del centro storico

Le case del centro storico individua le case e gli spazi aperti situati all'interno della cerchia dei viali; si tratta del nucleo urbano di antica formazione (medievale, rinascimentale e barocca) costituito da aggregati edilizi di diversa natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini (palazzi nobiliari, strutture conventuali e militari, case a corte, edilizia minore, ...)

Vale quanto prescritto dalle scheda normativa del luogo di progetto Il centro storico.

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono inoltre ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio come disposto dalla Tavola n. 9* in scala 1:1.000 - Tipi di intervento in centro storico Tavola di inquadramento normativo del centro storico ed interventi di modificazione del tessuto urbano come previsto nella Tavola 11*;

valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini.

Parametri per gli interventi di valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini:

- Indice di densità arboreo 4
- Indice di densità arbustivo 8

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

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

L'esperto recatosi in data 01/12/2023 presso l'ufficio tecnico di competenza del Comune di Vercelli ha potuto procedere all'accesso agli atti riscontrando quanto segue:

non risultano autorizzazioni edilizie che comprovino la data certa della costruzione.

Dalle caratteristiche del fabbricato e dalla documentazione depositata si evince che l'immobile è di costruzione ante 1967.

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.

Al numero di protocollo 2021/69523 del 19/11/2021 Pratica n. 2021/1347 è stata presentata dal geom. Negrin Paola la C.I.L.A. IN SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Per tale sanatoria l'esecutato ha provveduto al pagamento della sanzione pari a € 1.000,00 come previsto dall'art. art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, PIANO S1

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

L'esperto recatosi in data 01/12/2023 presso l'ufficio tecnico di competenza del Comune di Vercelli ha potuto procedere all'accesso agli atti riscontrando quanto segue:

non risultano autorizzazioni edilizie che comprovino la data certa della costruzione.

Dalle caratteristiche del fabbricato e dalla documentazione depositata si evince che l'immobile è di costruzione ante 1967.

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.

Al numero di protocollo 2021/69523 del 19/11/2021 Pratica n. 2021/1347 è stata presentata dal geom. Negrin Paola la C.I.L.A. IN SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Per tale sanatoria l'esecutato ha provveduto al pagamento della sanzione pari a € 1.000,00 come previsto dall'art. art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 583,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.034,84

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7
Ubicato in via Monte di Pietà n. 7 a Vercelli in zona centrale. La viabilità è agevole in quanto il fabbricato è costeggiato dalle vie Monte di Pietà, via Galileo Ferraris e via S. Antonio - facilmente raggiungibile sia con mezzi propri che pubblici. Poco distante dalle stazioni ferroviaria e dei pullman per cui facilmente raggiungibile anche a piedi. La zona è dotata di numerosi parcheggi pubblici. Dal punto di vista della panoramicità, l'unità immobiliare considerata, presenta particolari caratteristiche interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro). La zona centrale offre nelle immediate vicinanze attività commerciali, scuole pubbliche, dipartimenti di studi urbanistici, immobili di rilevanza storica quale il

Teatro Civico, la Basilica di Sant'Andrea, il Salone Dugentesco, il Museo Leone. Inoltre non risente di elementi negativi connessi alla posizione come ad esempio l'ubicazione di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2482, Sub. 41, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 2482, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 141.400,00

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1

Ubicato in via Monte di Pietà n. 7 a Vercelli in zona centrale. La viabilità è agevole in quanto il fabbricato è costeggiato dalle vie Monte di Pietà, via Galileo Ferraris e via S. Antonio - facilmente raggiungibile sia con mezzi propri che pubblici. Poco distante dalle stazioni ferroviaria e dei pullman per cui facilmente raggiungibile anche a piedi. La zona è dotata di numerosi parcheggi pubblici. Dal punto di vista della panoramicità, l'unità immobiliare considerata, presenta particolari caratteristiche interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro). La zona centrale offre nelle immediate vicinanze attività commerciali, scuole pubbliche, dipartimenti di studi urbanistici, immobili di rilevanza storica quale il Teatro Civico, la Basilica di Sant'Andrea, il Salone Dugentesco, il Museo Leone. Inoltre non risente di elementi negativi connessi alla posizione come ad esempio l'ubicazione di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2482, Sub. 42, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 2482, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 2.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7	202,00 mq	700,00 €/mq	€ 141.400,00	100,00%	€ 141.400,00
Bene N° 2 - Cantina Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1	7,00 mq	400,00 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00
				Valore di stima:	€ 144.200,00

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

Tronzano Vercellese, li 28/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ballini Maria Luisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di nomina del Giudice del Tribunale (Aggiornamento al 13/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giuramento dell'esperto estimatore (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto giudiziario di pignoramento
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catasto fabbricati storiche (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catasto terreni storica (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato stato civile (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Estratto di mappa catasto terreni
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Distinta del modello di riepilogo pratica SUAP
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI listino immobiliare
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali sopralluogo
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti di compravendita (Aggiornamento al 19/01/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7
Ubicato in via Monte di Pietà n. 7 a Vercelli in zona centrale. La viabilità è agevole in quanto il fabbricato è costeggiato dalle vie Monte di Pietà, via Galileo Ferraris e via S. Antonio - facilmente raggiungibile sia con mezzi propri che pubblici. Poco distante dalle stazioni ferroviaria e dei pullman per cui facilmente raggiungibile anche a piedi. La zona è dotata di numerosi parcheggi pubblici. Dal punto di vista della panoramicità, l'unità immobiliare considerata, presenta particolari caratteristiche interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro). La zona centrale offre nelle immediate vicinanze attività commerciali, scuole pubbliche, dipartimenti di studi urbanistici, immobili di rilevanza storica quale il Teatro Civico, la Basilica di Sant'Andrea, il Salone Dugentesco, il Museo Leone. Inoltre non risente di elementi negativi connessi alla posizione come ad esempio l'ubicazione di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2482, Sub. 41, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 2482, Qualità ENTE URBANO
Destinazione urbanistica: Art. 14 Le case del centro storico Le case del centro storico individua le case e gli spazi aperti situati all'interno della cerchia dei viali; si tratta del nucleo urbano di antica formazione (medievale, rinascimentale e barocca) costituito da aggregati edilizi di diversa natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini (palazzi nobiliari, strutture conventuali e militari, case a corte, edilizia minore, ...) Vale quanto prescritto dalle scheda normativa del luogo di progetto Il centro storico. Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono inoltre ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio come disposto dalla Tavola n. 9* in scala 1:1.000 - Tipi di intervento in centro storico Tavola di inquadramento normativo del centro storico ed interventi di modificazione del tessuto urbano come previsto nella Tavola 11*; valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini. Parametri per gli interventi di valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini: - Indice di densità arboreo 4 - Indice di densità arbustivo 8
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1
Ubicato in via Monte di Pietà n. 7 a Vercelli in zona centrale. La viabilità è agevole in quanto il fabbricato è costeggiato dalle vie Monte di Pietà, via Galileo Ferraris e via S. Antonio - facilmente raggiungibile sia con mezzi propri che pubblici. Poco distante dalle stazioni ferroviaria e dei pullman per cui facilmente raggiungibile anche a piedi. La zona è dotata di numerosi parcheggi pubblici. Dal punto di vista della panoramicità, l'unità immobiliare considerata, presenta particolari caratteristiche interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro). La zona centrale offre nelle immediate vicinanze attività commerciali, scuole pubbliche, dipartimenti di studi urbanistici, immobili di rilevanza storica quale il Teatro Civico, la Basilica di Sant'Andrea, il Salone Dugentesco, il Museo Leone. Inoltre non risente di elementi negativi connessi alla posizione come ad esempio l'ubicazione di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2482, Sub. 42, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 2482, Qualità ENTE URBANO
Destinazione urbanistica: Art. 14 Le case del centro storico Le case del centro storico individua le case e gli spazi aperti situati all'interno della cerchia dei viali; si tratta del nucleo urbano di antica formazione (medievale, rinascimentale e barocca) costituito da aggregati edilizi di diversa natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini (palazzi nobiliari, strutture conventuali e militari, case a corte, edilizia minore, ...) Vale quanto prescritto dalle scheda normativa del luogo di progetto Il centro storico. Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono inoltre ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio come disposto dalla Tavola n. 9* in scala 1:1.000 - Tipi di intervento in centro storico Tavola di inquadramento normativo del centro storico ed interventi di

modificazione del tessuto urbano come previsto nella Tavola 11*; valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini. Parametri per gli interventi di valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini: - Indice di densità arboreo 4 - Indice di densità arbustivo 8

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2482, Sub. 41, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 2482, Qualità ENTE URBANO	Superficie	202,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di locale ad uso commerciale situato al piano terra di via Monte di Pietà n. 7 in Vercelli. Attualmente l'attività non è operativa per cui i locali risultano non occupati ma comunque in buono stato conservativo. All'ingresso si trova la sala bar arredato di bancone con adiacente il forno a legna per la cottura delle pizze, a completamento ci sono una sala bar e due sale ristorante parzialmente arredate, oltre ai servizi igienici e la cucina - ancora completa delle attrezzature ed elettrodomestici.		
Descrizione:	Ubicato in via Monte di Pietà n. 7 a Vercelli in zona centrale. La viabilità è agevole in quanto il fabbricato è costeggiato dalle vie Monte di Pietà, via Galileo Ferraris e via S. Antonio - facilmente raggiungibile sia con mezzi propri che pubblici. Poco distante dalle stazioni ferroviaria e dei pullman per cui facilmente raggiungibile anche a piedi. La zona è dotata di numerosi parcheggi pubblici. Dal punto di vista della panoramicità, l'unità immobiliare considerata, presenta particolari caratteristiche interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro). La zona centrale offre nelle immediate vicinanze attività commerciali, scuole pubbliche, dipartimenti di studi urbanistici, immobili di rilevanza storica quale il Teatro Civico, la Basilica di Sant'Andrea, il Salone Dugentesco, il Museo Leone. Inoltre non risente di elementi negativi connessi alla posizione come ad esempio l'ubicazione di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - VIA MONTE DI PIETA' N.7, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2482, Sub. 42, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 2482, Qualità ENTE URBANO	Superficie	7,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di pertinenza al locale principale ad uso commerciale situato al piano seminterrato di via Monte di Pietà n. 7 in Vercelli. Attualmente l'attività non è operativa per cui i locali risultano non occupati ma comunque in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Ubicato in via Monte di Pietà n. 7 a Vercelli in zona centrale. La viabilità è agevole in quanto il fabbricato è costeggiato dalle vie Monte di Pietà, via Galileo Ferraris e via S. Antonio - facilmente raggiungibile sia con		

	mezzi propri che pubblici. Poco distante dalle stazioni ferroviaria e dei pullman per cui facilmente raggiungibile anche a piedi. La zona è dotata di numerosi parcheggi pubblici. Dal punto di vista della panoramicità, l'unità immobiliare considerata, presenta particolari caratteristiche interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro). La zona centrale offre nelle immediate vicinanze attività commerciali, scuole pubbliche, dipartimenti di studi urbanistici, immobili di rilevanza storica quale il Teatro Civico, la Basilica di Sant'Andrea, il Salone Dugentesco, il Museo Leone. Inoltre non risente di elementi negativi connessi alla posizione come ad esempio l'ubicazione di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero