

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giubasso Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 1.....</b>	5
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 2.....</b>	6
<b>Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano T-1.....</b>	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	10
Patti .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità .....	17
Confini .....	17
Consistenza .....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali .....	18
Precisazioni.....	19
Patti .....	19
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni.....	19

Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	22
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>25</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità .....	25
Confini .....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali .....	26
Precisazioni.....	27
Patti .....	27
Stato conservativo .....	27
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici .....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione .....	28
Provenienze Ventennali .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	31
Regolarità edilizia .....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	33
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>33</b>
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>35</b>
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>36</b>
Riserve e particolarità da segnalare .....	37
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>39</b>
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>39</b>
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>40</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2024 del R.G.E .....	42
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 85.850,00 .....</b>	<b>42</b>

<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 109.470,00 .....</b>	42
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 320.250,00 .....</b>	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 1 .....</b>	45
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 2 .....</b>	46
<b>Bene N° 3 - Fabbricato industriale ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano T-1 .....</b>	48

## INCARICO

---

All'udienza del 08/11/2024, il sottoscritto Geom. Giubasso Massimo, con studio in Via Mazzini, 8 - 15031 - Balzola (AL), email j.basso58@alice.it;j.basso58@libero.it, PEC massimo.giubasso@geopec.it, Tel. 335 5494518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 1 (Coord. Geografiche: 45°19'25.45"N - 8°24'12.83"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 2 (Coord. Geografiche: 45°19'25.45"N - 8°24'12.83"E)
- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45°19'25.45"N - 8°24'12.83"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - STRADA TORINO N. 5, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1**

#### CENNI SU VERCELLI

Vercelli è un comune italiano di 45 956 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte.

Importante nodo stradale. In epoca moderna iniziò la coltivazione del riso nel suo territorio: le attività concernenti la coltura, la sperimentazione e il commercio del riso rappresentano ancora oggi la base dell'economia locale tanto da valere l'appellativo di capitale italiana ed europea di tale cereale.

Sul finire del XX secolo, con la crisi dell'industria, il terziario è diventato il principale settore economico, forte sviluppo ha avuto anche la logistica. In lenta ma costante espansione è anche il turismo, sia come tappa della Via Francigena, sia come turismo storico-artistico grazie alla presenza di alcuni monumenti come la Basilica di Sant'Andrea, il Duomo, San Cristoforo, ARCA o di eventi come il Concorso Viotti. Tra il patrimonio librario conservato sono da segnalare il Vercelli Book], uno dei più antichi testi scritti in antico inglese e il Codex Vercellensis.

#### L'AREA

L'immobile oggetto di stima è inserito in un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato.

Sono presenti nelle immediate vicinanze:

- attività commerciali di varia natura,
- locali per ristorazione,
- parcheggi.

#### L'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima si trova in Strada Torino, con ingresso comune dal civico 5.

Dall'ingresso comune ai subalerni 4 e 2, si accede, per mezzo di una scala o di un ascensore, al piano primo.  
La distribuzione interna prevede:

- un ingresso-disimpegno,
- un soggiorno,
- una cucina,
- due camere da letto,
- due bagni,
- una veranda con ripostiglio,
- un balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso avviene dal numero civico 5, comune ai subalerni 4 e 2, prospettante su Strada Torino e non come indicato nella documentazione facente parte della Procedura ed in quella catastale.

---

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - STRADA TORINO N. 5, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 2**

### **CENNI SU VERCELLI**

Vercelli è un comune italiano di 45 956 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte.

Importante nodo stradale. In epoca moderna iniziò la coltivazione del riso nel suo territorio: le attività concernenti la coltura, la sperimentazione e il commercio del riso rappresentano ancora oggi la base dell'economia locale tanto da valere l'appellativo di capitale italiana ed europea di tale cereale.

Sul finire del XX secolo, con la crisi dell'industria, il terziario è diventato il principale settore economico, forte sviluppo ha avuto anche la logistica. In lenta ma costante espansione è anche il turismo, sia come tappa della Via Francigena, sia come turismo storico-artistico grazie alla presenza di alcuni monumenti come la Basilica di Sant'Andrea, il Duomo, San Cristoforo, ARCA o di eventi come il Concorso Viotti. Tra il patrimonio librario conservato sono da segnalare il Vercelli Book], uno dei più antichi testi scritti in antico inglese e il Codex Vercellensis.

### **L'AREA**

L'immobile oggetto di stima è inserito in un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato.

Sono presenti nelle immediate vicinanze:

- attività commerciali di varia natura,
- locali per ristorazione,
- parcheggi.

### **L'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di stima si trova in Strada Torino, con ingresso dal civico 5.

Dall'ingresso comune ai subalerni 4 e 2, si accede, per mezzo di una scala o di un ascensore, al piano secondo.

La distribuzione interna prevede:

- un soggiorno,
- una cucina,

- tre camere da letto,
- due bagni,
- un disimpegno;
- un terrazzo,
- un balcone.

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

L'accesso avviene dal numero civico 5, comune ai subalerni 4 e 2, prospettante su Strada Torino e non dal numero civico 7, come indicato nella documentazione facente parte della Procedura ed in quella catastale.

## **BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VERCELLI (VC) - STRADA TORINO N. 5, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1**

---

### **CENNI SU VERCELLI**

Vercelli è un comune italiano di 45 956 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte.

Importante nodo stradale. In epoca moderna iniziò la coltivazione del riso nel suo territorio: le attività concernenti la coltura, la sperimentazione e il commercio del riso rappresentano ancora oggi la base dell'economia locale tanto da valere l'appellativo di capitale italiana ed europea di tale cereale.

Sul finire del XX secolo, con la crisi dell'industria, il terziario è diventato il principale settore economico, forte sviluppo ha avuto anche la logistica. In lenta ma costante espansione è anche il turismo, sia come tappa della Via Francigena, sia come turismo storico-artistico grazie alla presenza di alcuni monumenti come la Basilica di Sant'Andrea, il Duomo, San Cristoforo, ARCA o di eventi come il Concorso Viotti. Tra il patrimonio librario conservato sono da segnalare il Vercelli Book], uno dei più antichi testi scritti in antico inglese e il Codex Vercellensis.

### **L'AREA**

L'immobile oggetto di stima è inserito in un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato.

Sono presenti nelle immediate vicinanze:

- attività commerciali di varia natura,
- locali per ristorazione,
- parcheggi.

### **L'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di stima si trova in Strada Torino, con ingresso dai civici 3 - 5 - 7.

Si può accedere da Strada Torino:

- civico 3 - magazzino,
- civico 5 - ingresso comune anche ai subalerni 3 e 4,
- civico 7 - ingresso carraio.

La distribuzione interna prevede, costituenti un unico fabbricato:

- due uffici,
- un locale di carico e scarico,
- un magazzino,
- un'officina,
- una centrale termica,
- un ripostiglio.

Collegati al fabbricato sopra descritto, si trovano:

- un'officina,
- un magazzino,
- due locali prova motori.

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

L'accesso avviene dai numeri civici 3 - 5 - 7 e non dal numero civico 7, come indicato nella documentazione facente parte della Procedura ed in quella catastale.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Nulla da evidenziare.

## TITOLARITÀ

---

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)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## CONFINI

---

a NORD: Strada Torino;

a EST: particella 2840;

a SUD: particella 2876 subalterno 2;

a OVEST: particella 569

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	152,00 mq	1	137,00 mq	3,00 m	PRIMO
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	PRIMO
Veranda	10,00 mq	10,00 mq	0,95	9,50 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>147,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>147,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso avviene dal numero civico 5, comune ai subalerni 4 e 2, prospettante su Strada Torino e non come indicato nella documentazione facente parte della Procedura ed in quella catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2003 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 570, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Rendita € 555,19 Piano 1
Dal 28/02/2006 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 2876, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 155,00 mq Rendita € 555,19 Piano 1

Gli attuali dati catastali derivano dai seguenti:

dal 24 marzo 2003 al 28 febbraio 2006 - immobile predecessore: foglio 500 particella 570 subalterno 3 soppresso per avvenuta variazione SOPRAELEVAZIONE - pratica n. 31424 in atti dal 24 marzo 2003 (n. 1050.1/2003).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	42	2876	3		A2	2	5 vani	155,00 mq	555,19 €	1		

### ***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, in quanto il rilievo ha evidenziato come:

- sia stato creato un divisorio in muratura tra l'ingresso-disimpegno e la zona notte;
- sia stato creato un divisorio in muratura, finalizzato alla realizzazione dell'antibagno.

I costi per la regolarizzazione sono stimati in circa € 1.000,00 comprensivi di compilazione e presentazione pratica Docfa, diritti catastali, oneri fiscali di Legge, ecc.

Gli attuali foglio 42 particella 2876 subalterno 3, derivano dal foglio 500 particella 570 subalterno 3.

---

### **PRECISAZIONI**

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/nota), sono corretti e consentono l'identificazione dei beni.

I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione dei beni pignorati.

I dati catastali delle unità in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.

All'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risultava intestatario delle unità immobiliari.

---

### **PATTI**

Nulla da evidenziare.

---

### **STATO CONSERVATIVO**

L'unità immobiliare - la cui edificazione risale agli anni Sessanta - è in uno stato di conservazione manutentiva "discreto":

- in discrete condizioni sono tutti i pavimenti in ceramica, lo stato manutentivo degli intonaci e dei soffitti appare buono;

- gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo e risultano in buone condizioni di manutenzione;
- le porte interne sono in legno con specchiature in vetro e risultano in buone condizioni di manutenzione;
- in buone condizioni è l'impianto idrico e sanitario dotato di tutti gli elementi indispensabili;
- l'impianto elettrico appare in sufficienti condizioni di manutenzione ed è dotato di interruttore differenziale, non ha la dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi;
- la produzione di acqua calda è fatta a mezzo di caldaia a gas.

Incidono sullo stato manutentivo complessivo, la vetustà ed il fatto che l'immobile risulta da tempo disabitato.

## PARTI COMUNI

---

### PARTI COMUNI:

- l'ingresso su Strada Torino;
- l'ascensore con sbarchi al piano terra (subalterno 2), al piano primo (subalterno 3) ed al piano secondo (subalterno 4);
- il vano scala che da accesso ai piani primo (subalterno 3) e secondo (subalterno 4).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da evidenziare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

fondazioni: in cemento armato;

esposizione: NORD - EST - SUD;

altezza interna utile: mt 3,00;

strutture verticali: in cemento armato;

solai: misto latero-cementizi;

copertura: con struttura in legno a più falde;

manto di copertura: in amianto cemento - DA SOSTITUIRE;

pareti esterne ed interne: tamponamenti in laterizi forati portanti, divisorii interni in laterizi forati;

pavimentazione interna: in ceramica;

infissi esterni: in legno verniciato con vetri singoli;

porte interne: in legno tamburato, verniciato, con specchiature in vetro;

scala comune d'accesso: struttura in cemento armato, alzate e pedate in marmo;

finiture interne: intonaco e tinteggiatura;

finiture esterne: intonaco e tinteggiatura plastica;

impianto elettrico: a 220 V, sottotraccia e comprensivo di interruttore differenziale;

impianto idrico: allacciato all'acquedotto comunale, distribuzione sottotraccia, comprensivo di accessori sanitari;

impianto termico: alimentato da caldaia a gas di città, distribuzione sottotraccia, corpi radianti in ghisa;

altri impianti: antenna e citofonico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

All'atto del sopralluogo, l'immobile oggetto di stima risultava occupato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, socio della società esecutata.

Nulla da evidenziare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/06/1987</b> al <b>20/02/2025</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI CESSIONE QUOTE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1987	15977	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/12/1988	9278	6865
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nulla da evidenziare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 20/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Vercelli il 24/11/2006

Reg. gen. 12751 - Reg. part. 2331

Quota: 100

Importo: € 400.000,00

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

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Gian Paolo RONCAROLO

Data: 23/11/2006

N° repertorio: 11416

N° raccolta: 7857

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99  
Iscritto a Genova il 20/11/2009  
Reg. gen. 9370 - Reg. part. 1798  
Quota: 100  
Importo: € 46.661,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 23.330,65  
Data: 10/11/2009  
N° repertorio: 117020  
N° raccolta: 121
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 03/02/2010  
Reg. gen. 919 - Reg. part. 132  
Quota: 100  
Importo: € 145.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 111.662,93  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 27/01/2010  
N° repertorio: 43  
N° raccolta: 2010
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 18/11/2010  
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1596  
Quota: 100  
Importo: € 133.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 87.783,89  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 22/10/2010  
N° repertorio: 530  
N° raccolta: 2010

#### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino il 26/01/2011  
Reg. gen. 913 - Reg. part. 752  
Quota: 100

- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Vercelli il 22/09/2011  
Reg. gen. 7659 - Reg. part. 5651  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 24/09/2024  
Reg. gen. 8012 - Reg. part. 6393  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Nulla da evidenziare.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Disposizioni generali, urbanistiche e edilizie:

- disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile:

Piani Territoriali:

- Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione della G.R. n. 18-2704, del 12 ottobre 2011

Strumenti urbanistici esecutivi:

- Regolamento edilizio - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 28/06/2018

Prescrizioni urbanistiche e edilizie da P.R.G.C.:

Foglio 42 particella 2876

Luoghi di progetto: le radiali storiche intono a Porta Torino.

Modalità di intervento (art. 7): diretta (art. 7.1).

Destinazione d'uso: produttiva - terziaria - logistica (art. 6.2).

Ambito normativo: i luoghi del lavoro, del commercio al dettaglio in sede fissa.

Vincoli comportanti speciali autorizzazioni: pozzi idropotabili dismessi o in dismissione - area di rispetto allargata (art. 41.5).

Aree soggette a controllo archeologico (art. 40.3).

Vincoli di tutela idrogeologica:

- classe II (aree a moderata pericolosità geomorfologica) - circa 92,8% (art.40.4);

- classe IIIb (aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia) - Sottoclasse IIIb1.u - circa 7,2% (art.40.4).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

#### LICENZA EDILIZIA N. 229/A

20 luglio 1961 - RICHIESTA NULLA OSTA PER L COSTRUZIONE DI UN SALONE PER RETTIFICA MOTORI E DI UNA PALAZZINA ANNESSA AD USO ABITAZIONE ED UFFICI;  
26 luglio 1961 - MODELLO DESCRITTIVO PER LE NUOVE OPERE;  
04 ottobre 1961 - TRASMISSIONE REFERTO da parte del Comando dei VV.FF.;  
04 ottobre 1961 - NULLA OSTA ALLA ESECUZIONE da parte del Comando dei VV.FF.;  
09 ottobre 1961 - LICENZA DI COSTRUZIONE;  
17 maggio 1962 - RICHIESTA DELL'ABITABILITÀ' da parte dell'Impresa C.E.T.;  
09 luglio 1962 - CONCESSIONE ALLA LICENZA D'USO da parte del Prefetto della Provincia di Vercelli;  
12 luglio 1962 - TRASMISSIONE DEGLI ELABORATI relativi alla VARIANTE;  
17 luglio 1962 - PARERE FAVOREVOLE da parte dell'Ufficiale Sanitario;  
20 luglio 1962 - LICENZA DI COSTRUZIONE - VARIANTE;  
26 luglio 1962 - RICHIESTA ABITABILITÀ'-USABILITÀ';  
21 gennaio 1963 - NULLA OSTA ALL'USABILITÀ'.

#### LICENZA EDILIZIA 1702/A

12 gennaio 1965 - RICHIESTA NULLA OSTA PER L COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO;  
12 gennaio 1965 - MODELLO DESCRITTIVO PER LE NUOVE OPERE;  
19 gennaio 1965 - PARERE FAVOREVOLE da parte della Commissione edilizia;  
09 febbraio 1965 - NULLA OSTA ALLA ESECUZIONE da parte del Comando dei VV.FF.;  
30 ottobre 1965 - CONCESSIONE ALLA LICENZA D'USO da parte del Prefetto della Provincia di Vercelli;  
09 ottobre 1965 - LICENZA DI COSTRUZIONE;  
17 novembre 1965 - RICHIESTA ABITABILITÀ'-USABILITÀ';  
19 novembre 1965 - PARERE FAVOREVOLE da parte dell'Ufficiale Sanitario;  
24 novembre 1965 - NULLA OSTA ALL'USABILITÀ'.

#### CONDONO 2685

24 marzo 1987 - MOD. 47/85-R DOMANDA DI SANATORIA PER GLI ABUSI EDILIZI;  
26 marzo 1987 - DICHIARAZIONE OPERE REALIZZATE in difformità della Licenza Edilizia n. 1702/A;  
27 marzo 1987 - MOD. 47/85-D DOMANDA DI SANATORIA PER GLI ABUSI EDILIZI;  
01 febbraio 1989 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA;  
24 febbraio 1989 - SOPRALLUOGO TECNICO;  
21 marzo 1990 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.

#### CONCESSIONE EDILIZIA 539/96

24 dicembre 1996 - DOMANDA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA;  
21 gennaio 1997 - RELAZIONE D'UFFICIO sulla domanda di Concessione Edilizia;  
25 febbraio 1997 - PARERE FAVOREVOLE da parte del Servizio Igiene e Sanità Pubblica  
30 aprile 1997 - EMISSIONE REVERSALE per il pagamento contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;  
30 aprile 1997 - EMISSIONE REVERSALE per il pagamento contributo commisurato al costo di costruzione;  
20 maggio 1997 - ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE;  
20 maggio 1997 - RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA;  
21 maggio 1997 - COMUNICAZIONE di avvento rilascio di Concessione Edilizia;

09 giugno 1997 - DENUNCIA DI INIZIO LAVORI.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non sussiste corrispondenza tra la situazione progettuale depositata e lo stato attuale dei luoghi, in quanto il rilievo ha evidenziato come:

- sia stato creato un divisorio in muratura tra l'ingresso-disimpegno e la zona notte;
- sia stato creato un divisorio in muratura, finalizzato alla realizzazione dell'antibagno.

I costi per la regolarizzazione sono stimati in circa € 1.500,00, comprensivi di redazione apposita istanza in sanatoria, diritti di segreteria e sanzione.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali.

#### **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 2

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

Nulla da evidenziare.

## TITOLARITÀ

---

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)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## CONFINI

---

a NORD: Strada Torino;  
a EST: particella 2840;  
a SUD: particella 2876 subalterno 2;  
a OVEST: particella 569

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	163,00 mq	1	163,00 mq	3,00 m	SECONDO
Terrazza	19,00 mq	19,00 mq	0,45	8,55 mq	0,00 m	SECONDO
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				173,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso avviene dal numero civico 5, comune ai subalterni 4 e 2, prospettante su Strada Torino e non dal numero civico 7, come indicato nella documentazione facente parte della Procedura ed in quella catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 24/03/2003 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 570, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Rendita € 555,19 Piano 1
Dal 28/02/2006 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 2876, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 155,00 mq Rendita € 555,19 Piano 1

Gli attuali dati catastali derivano dai seguenti:

dal 24 marzo 2003 al 28 febbraio 2006 - immobile predecessore: foglio 500 particella 570 subalterno 3 soppresso per avvenuta variazione SOPRAELEVAZIONE - pratica n. 31424 in atti dal 24 marzo 2003 (n. 1050.1/2003).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categorìa	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	42	2876	4		A2	2	6,0 vani	157,00 mq	666,23 €	2		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, in quanto il rilievo ha evidenziato come:

- sia stato creato un balcone;
- sia stato creato un ripostiglio sul balcone;
- siano state chiuse due finestre;
- sia stata aperta una finestra;
- sia stato demolito un divisorio e ne sia stato creato un altro.

I costi per la regolarizzazione sono stimati in circa € 1.000,00 comprensivi di compilazione e presentazione pratica Docfa, diritti catastali, oneri fiscali di Legge, ecc.

Gli attuali foglio 42 particella 2876 subalterno 4, derivano dal foglio 500 particella 570 subalterno 4.

## PRECISAZIONI

---

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/nota), sono corretti e consentono l'identificazione dei beni.  
I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione dei beni pignorati.  
I dati catastali delle unità in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.  
All'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risultava intestatario delle unità immobiliari.

## PATTI

---

Nulla da evidenziare.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare - la cui edificazione risale agli anni Sessanta - è in uno stato di conservazione manutentiva "buona":

- in buone condizioni sono tutti i pavimenti, lo stato manutentivo degli intonaci e dei soffitti appare buono;
- gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo e risultano in buone condizioni di manutenzione;
- le porte interne sono in legno con specchiature in vetro e risultano in buone condizioni di manutenzione;
- in buone condizioni è l'impianto idrico e sanitario dotato di tutti gli elementi indispensabili;
- l'impianto elettrico appare in sufficienti condizioni di manutenzione ed è dotato di interruttore differenziale, non ha la dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi;
- la produzione di acqua calda è fatta a mezzo di caldaia a gas.

## PARTI COMUNI

---

### PARTI COMUNI:

- l'ingresso su Strada Torino;
- l'ascensore con sbarchi al piano terra (subalterno 2), al piano primo (subalterno 3) ed al piano secondo (subalterno 4);
- il vano scala che da accesso ai piani primo (subalterno 3) e secondo (subalterno 4).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da evidenziare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

fondazioni: in cemento armato;  
esposizione: NORD - EST - SUD;

altezza interna utile: mt 3,00;  
 strutture verticali: in cemento armato;  
 solai: misto latero-cementizi;  
 copertura: con struttura in legno a più falde;  
 manto di copertura: in amianto cemento - DA SOSTITUIRE;  
 pareti esterne ed interne: tamponamenti in laterizi forati portanti, divisorì interni in laterizi forati;  
 pavimentazione interna: in ceramica;  
 infissi esterni: in legno verniciato con vetri singoli;  
 porte interne: in legno tamburato, verniciato, con specchiature in vetro;  
 scala comune d'accesso: struttura in cemento armato, alzate e pedate in marmo;  
 impianto elettrico: a 220 V, sottotraccia e comprensivo di interruttore differenziale;  
 impianto idrico: allacciato all'acquedotto comunale, distribuzione sottotraccia, comprensivo di accessori sanitari;  
 impianto termico: alimentato da caldaia a gas di città, distribuzione sottotraccia, corpi radianti in ghisa;  
 altri impianti: antenna e citofonico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

All'atto del sopralluogo, l'immobile oggetto di stima risultava occupato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dalla madre Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, senza averne alcun titolo.

Nulla da evidenziare.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1987 al 20/02/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO DI CESSIONE QUOTE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1987	15977	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/12/1988	9278	6865
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nulla da evidenziare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 20/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Vercelli il 24/11/2006  
Reg. gen. 12751 - Reg. part. 2331  
Quota: 100  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Gian Paolo RONCAROLO  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 11416  
N° raccolta: 7857
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99  
Iscritto a Genova il 20/11/2009  
Reg. gen. 9370 - Reg. part. 1798  
Quota: 100  
Importo: € 46.661,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 23.330,65  
Data: 10/11/2009  
N° repertorio: 117020  
N° raccolta: 121
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 03/02/2010  
Reg. gen. 919 - Reg. part. 132  
Quota: 100  
Importo: € 145.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 111.662,93  
Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 27/01/2010

N° repertorio: 43

N° raccolta: 2010

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 18/11/2010  
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1596  
Quota: 100  
Importo: € 133.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 87.783,89  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 22/10/2010  
N° repertorio: 530  
N° raccolta: 2010

#### ***Trascrizioni***

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino il 26/01/2011  
Reg. gen. 913 - Reg. part. 752  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Vercelli il 22/09/2011  
Reg. gen. 7659 - Reg. part. 5651  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 24/09/2014  
Reg. gen. 8012 - Reg. part. 6393  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Nulla da evidenziare.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

##### **PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

Disposizioni generali, urbanistiche e edilizie:

- disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile:

Piani Territoriali:

- Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione della G.R. n. 18-2704, del 12 ottobre 2011

Strumenti urbanistici esecutivi:

- Regolamento edilizio - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 28/06/2018

Prescrizioni urbanistiche e edilizie da P.R.G.C.:

Foglio 42 particella 2876

Luoghi di progetto: le radiali storiche intorno a Porta Torino.

Modalità di intervento (art. 7): diretta (art. 7.1).

Destinazione d'uso: produttiva - terziaria - logistica (art. 6.2).

Ambito normativo: i luoghi del lavoro, del commercio al dettaglio in sede fissa.

Vincoli comportanti speciali autorizzazioni: pozzi idropotabili dismessi o in dismissione - area di rispetto allargata (art. 41.5).

Aree soggette a controllo archeologico (art. 40.3).

Vincoli di tutela idrogeologica:

- classe II (aree a moderata pericolosità geomorfologica) - circa 92,8% (art.40.4);

- classe IIIb (aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia) - Sottoclasse IIIb1.u - circa 7,2% (art.40.4).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

### LICENZA EDILIZIA N. 229/A

20 luglio 1961 - RICHIESTA NULLA OSTA PER L COSTRUZIONE DI UN SALONE PER RETTIFICA MOTORI E DI UNA PALAZZINA ANNESSA AD USO ABITAZIONE ED UFFICI;

26 luglio 1961 - MODELLO DESCRITTIVO PER LE NUOVE OPERE;

04 ottobre 1961 - TRASMISSIONE REFERTO da parte del Comando dei VV.FF.;

04 ottobre 1961 - NULLA OSTA ALLA ESECUZIONE da parte del Comando dei VV.FF.;

09 ottobre 1961 - LICENZA DI COSTRUZIONE;

17 maggio 1962 - RICHIESTA DELL'ABITABILITÀ' da parte dell'Impresa C.E.T.;

09 luglio 1962 - CONCESSIONE ALLA LICENZA D'USO da parte del Prefetto della Provincia di Vercelli;

12 luglio 1962 - TRASMISSIONE DEGLI ELABORATI relativi alla VARIANTE;

17 luglio 1962 - PARERE FAVOREVOLE da parte dell'Ufficiale Sanitario;

20 luglio 1962 - LICENZA DI COSTRUZIONE - VARIANTE;

26 luglio 1962 - RICHIESTA ABITABILITÀ'-USABILITÀ';

21 gennaio 1963 - NULLA OSTA ALL'USABILITÀ'.

### LICENZA EDILIZIA 1702/A

12 gennaio 1965 - RICHIESTA NULLA OSTA PER L COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO;

12 gennaio 1965 - MODELLO DESCRITTIVO PER LE NUOVE OPERE;

19 gennaio 1965 - PARERE FAVOREVOLE da parte della Commissione edilizia;

09 febbraio 1965 - NULLA OSTA ALLA ESECUZIONE da parte del Comando dei VV.FF.;

30 ottobre 1965 - CONCESSIONE ALLA LICENZA D'USO da parte del Prefetto della Provincia di Vercelli;

09 ottobre 1965 - LICENZA DI COSTRUZIONE;

17 novembre 1965 - RICHIESTA ABITABILITÀ'-USABILITÀ';

19 novembre 1965 - PARERE FAVOREVOLE da parte dell'Ufficiale Sanitario;

24 novembre 1965 - NULLA OSTA ALL'USABILITÀ'.

### CONDONO 2685

24 marzo 1987 - MOD. 47/85-R DOMANDA DI SANATORIA PER GLI ABUSI EDILIZI;  
26 marzo 1987 - DICHIARAZIONE OPERE REALIZZATE in difformità della Licenza Edilizia n. 1702/A;  
27 marzo 1987 - MOD. 47/85-D DOMANDA DI SANATORIA PER GLI ABUSI EDILIZI;  
01 febbraio 1989 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA;  
24 febbraio 1989 - SOPRALLUOGO TECNICO;  
21 marzo 1990 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.

#### CONCESSIONE EDILIZIA 539/96

24 dicembre 1996 - DOMANDA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA;  
21 gennaio 1997 - RELAZIONE D'UFFICIO sulla domanda di Concessione Edilizia;  
25 febbraio 1997 - PARERE FAVOREVOLE da parte del Servizio Igiene e Sanità Pubblica  
30 aprile 1997 - EMISSIONE REVERSALE per il pagamento contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;  
30 aprile 1997 - EMISSIONE REVERSALE per il pagamento contributo commisurato al costo di costruzione;  
20 maggio 1997 - ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE;  
20 maggio 1997 - RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA;  
21 maggio 1997 - COMUNICAZIONE di avvento rilascio di Concessione Edilizia;  
09 giugno 1997 - DENUNCIA DI INIZIO LAVORI.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non sussiste corrispondenza tra la situazione progettuale depositata e lo stato attuale dei luoghi, in quanto il rilievo ha evidenziato come:

- sia stato creato un balcone;
- sia stato creato un ripostiglio sul balcone;
- siano state chiuse due finestre;
- sia stata aperta una finestra;
- sia stato demolito un divisorio e ne sia stato creato un altro.

I costi per la regolarizzazione sono stimati in circa € 2.500,00, comprensivi di redazione apposita istanza in sanatoria, diritti di segreteria e sanzione.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Nulla da evidenziare.

### TITOLARITÀ

---

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.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### CONFINI

---

a NORD: Strada Torino;  
a EST: particella 2840;  
a SUD: particella 2855 e 589;  
a OVEST: particella 589.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

				<b>e</b>		
Opifici	900,00 mq	1063,00 mq	1	1063,00 mq	4,50 m	TERRA
Soffitta	27,00 mq	58,00 mq	0,25	14,50 mq	2,20 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>1077,50 mq</b>			
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>1077,50 mq</b>			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso avviene dai numeri civici 3 - 5 - 7 e non dal numero civico 7, come indicato nella documentazione facente parte della Procedura ed in quella catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2003 al 09/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 570, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 5.242,00 Piano T-1
Dal 09/01/2004 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 2876, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 5.747,00 Piano T-1
Dal 28/06/2006 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 2876, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 5.747,00

Gli attuali dati catastali derivano dai seguenti:

dal 24 marzo 2003 al 28 febbraio 2006 - immobile predecessore: foglio 500 particella 570 subalterno 2 soppresso per avvenuta variazione SOPRAELEVAZIONE - pratica n. 31424 in atti dal 24 marzo 2003 (n. 1050.1/2003).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categorìa	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato	

								<b>e</b>			
	42	2876	2		D7	2			5747 €	T - 1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, in quanto il rilievo ha evidenziato come:

- l'apertura di alcuni passaggi,
- la formazione di divisorii interni,
- l'ampliamento dei locali posti a ridosso del corpo di fabbrica principale.

I costi per la regolarizzazione sono stimati in circa € 1.500,00 comprensivi di compilazione e presentazione pratica Docfa, diritti catastali, oneri fiscali di Legge, ecc.

Gli attuali foglio 42 particella 2876 subalterno 4, derivano dal foglio 500 particella 570 subalterno 2.

---

### **PRECISAZIONI**

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/nota), sono corretti e consentono l'identificazione dei beni.

I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione dei beni pignorati.

I dati catastali delle unità in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.

All'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risultava intestatario delle unità immobiliari.

---

### **PATTI**

Nulla da evidenziare.

---

### **STATO CONSERVATIVO**

L'unità immobiliare - la cui edificazione risale agli anni Sessanta - è in uno stato di conservazione manutentiva "mediocre":

- i pavimenti: in battuto di cemento per quanto concerne l'officina e le porzioni esterne, sono in stato manutentivo mediocre; in piastrelle di ceramica per gli uffici, sono in stato manutentivo discreto,
- gli infissi esterni sono in alluminio a vetro singolo e risultano in sufficienti condizioni di manutenzione,
- le porte interne sono in legno con specchiature in vetro e risultano in sufficienti condizioni di manutenzione,
- in mediocri condizioni è l'impianto idrico e sanitario con gli accessori in pessimo stato manutentivo,
- l'impianto elettrico appare in sufficienti condizioni di manutenzione ed è dotato di interruttore differenziale, non ha la dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi,

- la produzione di acqua calda è fatta a mezzo di caldaia a gas; la centrale termica appare in mediocri condizioni manutentive,
- gli intonaci e le tinteggiature sono in mediocri condizioni, con evidenti tracce di umidità,
- le coperture esterne delle tettoie, in onduline, sono state, con ogni probabilità, divelte dal vento, le rimanenti versano in pessime condizioni e andrebbero rimosse,
- la copertura del corpo centrale e delle porzioni esterne è in amianto cemento e dovrà essere rimossa.

## PARTI COMUNI

---

### PARTI COMUNI:

- l'ingresso su Strada Torino;
- l'ascensore con sbarchi al piano terra (subalterno 2), al piano primo (subalterno 3) ed al piano secondo (subalterno 4);
- il vano scala che da accesso ai piani primo (subalterno 3) e secondo (subalterno 4).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da evidenziare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

fondazioni: in cemento armato;  
esposizione: NORD - EST - SUD;  
altezza interna utile: mt 4,50;  
strutture verticali: in cemento armato;  
solai: misto latero-cementizi;  
copertura: con struttura in legno a più falde;  
manto di copertura: in amianto cemento - DA SOSTITUIRE;  
pareti esterne ed interne: tamponamenti in laterizi forati portanti, divisorii interni in laterizi forati;  
finitura pareti esterne: intonaco e tinteggiatura plastica;  
pavimentazione interna: per la porzione operativa, in battuto di cemento; per la parte amministrativa, in piastrelle di ceramica; per la parte relativa agli spogliatoi ed ai servizi, in piastrelle di ceramica;  
infissi esterni: in alluminio con vetri singoli;  
porte interne: in legno tamburato, verniciato, con specchiature in vetro;  
impianto elettrico: a 220 V, sottotraccia e comprensivo di interruttore differenziale;  
impianto idrico: allacciato all'acquedotto comunale, distribuzione sottotraccia, comprensivo di accessori sanitari.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

All'atto del sopralluogo, l'immobile oggetto di stima risultava occupato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, senza averne alcun titolo.

Nulla da evidenziare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1987 al 20/02/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO DI CESSIONE QUOTE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1987	15977	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/12/1988	9278	6865
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nulla da evidenziare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 20/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Vercelli il 24/11/2006  
Reg. gen. 12751 - Reg. part. 2331  
Quota: 100  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Gian Paolo RONCAROLO  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 11416  
N° raccolta: 7857

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99  
Iscritto a Genova il 20/11/2009  
Reg. gen. 9370 - Reg. part. 1798  
Quota: 100  
Importo: € 46.661,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 23.330,65  
Data: 10/11/2009  
N° repertorio: 117020  
N° raccolta: 121
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 03/02/2010  
Reg. gen. 919 - Reg. part. 132  
Quota: 100  
Importo: € 145.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 111.662,93  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 27/01/2010  
N° repertorio: 43  
N° raccolta: 2010
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 18/11/2010  
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1596  
Quota: 100  
Importo: € 133.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 87.783,89  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 22/10/2010  
N° repertorio: 530  
N° raccolta: 2010

#### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino il 26/01/2011  
Reg. gen. 913 - Reg. part. 752  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Vercelli il 22/09/2011

- Reg. gen. 7659 - Reg. part. 5651  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 24/09/2024  
Reg. gen. 8012 - Reg. part. 6393  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Nulla da evidenziare.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Disposizioni generali, urbanistiche e edilizie:

- disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile:

Piani Territoriali:

- Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione della G.R. n. 18-2704, del 12 ottobre 2011

Strumenti urbanistici esecutivi:

- Regolamento edilizio - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 28/06/2018

Prescrizioni urbanistiche e edilizie da P.R.G.C.:

Foglio 42 particella 2876

Luoghi di progetto: le radiali storiche intorno a Porta Torino.

Modalità di intervento (art. 7): diretta (art. 7.1).

Destinazione d'uso: produttiva - terziaria - logistica (art. 6.2).

Ambito normativo: i luoghi del lavoro, del commercio al dettaglio in sede fissa.

Vincoli comportanti speciali autorizzazioni: pozzi idropotabili dismessi o in dismissione - area di rispetto allargata (art. 41.5).

Aree soggette a controllo archeologico (art. 40.3).

Vincoli di tutela idrogeologica:

- classe II (aree a moderata pericolosità geomorfologica) - circa 92,8% (art.40.4);

- classe IIIb (aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia) - Sottoclasse IIIb1.u - circa 7,2% (art.40.4).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

### LICENZA EDILIZIA N. 229/A

20 luglio 1961 - RICHIESTA NULLA OSTA PER L COSTRUZIONE DI UN SALONE PER RETTIFICA MOTORI E DI UNA PALAZZINA ANNESSA AD USO ABITAZIONE ED UFFICI;

26 luglio 1961 - MODELLO DESCRITTIVO PER LE NUOVE OPERE;

04 ottobre 1961 - TRASMISSIONE REFERTO da parte del Comando dei VV.FF.;  
04 ottobre 1961 - NULLA OSTA ALLA ESECUZIONE da parte del Comando dei VV.FF.;  
09 ottobre 1961 - LICENZA DI COSTRUZIONE;  
17 maggio 1962 - RICHIESTA DELL'ABITABILITÀ' da parte dell'Impresa C.E.T.;  
09 luglio 1962 - CONCESSIONE ALLA LICENZA D'USO da parte del Prefetto della Provincia di Vercelli;  
12 luglio 1962 - TRASMISSIONE DEGLI ELABORATI relativi alla VARIANTE;  
17 luglio 1962 - PARERE FAVOREVOLE da parte dell'Ufficiale Sanitario;  
20 luglio 1962 - LICENZA DI COSTRUZIONE - VARIANTE;  
26 luglio 1962 - RICHIESTA ABITABILITÀ'-USABILITÀ';  
21 gennaio 1963 - NULLA OSTA ALL'USABILITÀ'.

#### LICENZA EDILIZIA 1702/A

12 gennaio 1965 - RICHIESTA NULLA OSTA PER L COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO;  
12 gennaio 1965 - MODELLO DESCrittivo PER LE NUOVE OPERE;  
19 gennaio 1965 - PARERE FAVOREVOLE da parte della Commissione edilizia;  
09 febbraio 1965 - NULLA OSTA ALLA ESECUZIONE da parte del Comando dei VV.FF.;  
30 ottobre 1965 - CONCESSIONE ALLA LICENZA D'USO da parte del Prefetto della Provincia di Vercelli;  
09 ottobre 1965 - LICENZA DI COSTRUZIONE;  
17 novembre 1965 - RICHIESTA ABITABILITÀ'-USABILITÀ';  
19 novembre 1965 - PARERE FAVOREVOLE da parte dell'Ufficiale Sanitario;  
24 novembre 1965 - NULLA OSTA ALL'USABILITÀ'.

#### CONDONO 2685

24 marzo 1987 - MOD. 47/85-R DOMANDA DI SANATORIA PER GLI ABUSI EDILIZI;  
26 marzo 1987 - DICHIARAZIONE OPERE REALIZZATE in difformità della Licenza Edilizia n. 1702/A;  
27 marzo 1987 - MOD. 47/85-D DOMANDA DI SANATORIA PER GLI ABUSI EDILIZI;  
01 febbraio 1989 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA;  
24 febbraio 1989 - SOPRALLUOGO TECNICO;  
21 marzo 1990 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.

#### CONCESSIONE EDILIZIA 539/96

24 dicembre 1996 - DOMANDA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA;  
21 gennaio 1997 - RELAZIONE D'UFFICIO sulla domanda di Concessione Edilizia;  
25 febbraio 1997 - PARERE FAVOREVOLE da parte del Servizio Igiene e Sanità Pubblica  
30 aprile 1997 - EMISSIONE REVERSALE per il pagamento contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;  
30 aprile 1997 - EMISSIONE REVERSALE per il pagamento contributo commisurato al costo di costruzione;  
20 maggio 1997 - ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE;  
20 maggio 1997 - RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA;  
21 maggio 1997 - COMUNICAZIONE di avvento rilascio di Concessione Edilizia;  
09 giugno 1997 - DENUNCIA DI INIZIO LAVORI.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra la situazione progettuale depositata e lo stato attuale dei luoghi, in quanto il rilievo ha evidenziato come:

- l'apertura di alcuni passaggi,
- la formazione di divisorii interni,
- l'ampliamento dei locali posti a ridosso del corpo di fabbrica principale.

I costi per la regolarizzazione sono stimati in circa € 1.500,00, comprensivi di redazione apposita istanza in sanatoria, diritti di segreteria e sanzione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il compendio oggetto di stima è composto da due unità abitative autonome, poste rispettivamente al piano primo e secondo, di una palazzina che prospetta su Strada Torino e da un'unità con destinazione commerciale/artigianale, posta al piano terra.

Premesso quanto sopra, lo scrivente quindi ritiene possibile procedere alla formazione di TRE LOTTI che individueranno i beni oggetto di perizia.

LOTTO PRIMO: appartamento al piano primo, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 42 particella 2876 subalterno 3 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 5,0 vani - superficie totale mq 155,00 - rendita euro 555,19;

LOTTO SECONDO: appartamento al piano secondo, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 42 particella 2876 subalterno 4 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 6,0 vani - superficie totale mq 157,00 - rendita euro 666,23;

LOTTO TERZO: fabbricato con destinazione commerciale/artigianale, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 42 particella 2876 subalterno 2 - categoria D/7 - rendita euro 5.747,00.

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

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 1

CENNI SU VERCELLI Vercelli è un comune italiano di 45 956 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte. Importante nodo stradale. In epoca moderna iniziò la coltivazione del riso nel suo territorio: le attività concernenti la coltura, la sperimentazione e il commercio del riso rappresentano ancora oggi la base dell'economia locale tanto da valere l'appellativo di capitale italiana ed europea di tale cereale. Sul finire del XX secolo, con la crisi dell'industria, il terziario è diventato il principale settore economico, forte sviluppo ha avuto anche la logistica. In lenta ma costante espansione è anche il turismo, sia come tappa della Via Francigena, sia come turismo storico-artistico grazie alla presenza di alcuni monumenti come la Basilica di Sant'Andrea, il Duomo, San Cristoforo, ARCA o di eventi come il Concorso Viotti. Tra il patrimonio librario conservato sono da segnalare il Vercelli Book], uno dei più antichi testi scritti in antico inglese e il Codex Vercellensis. L'AREA L'immobile oggetto di stima è inserito in un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato. Sono presenti nelle immediate vicinanze: - attività commerciali di varia natura, - locali per ristorazione, - parcheggi. L'IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova in Strada Torino, con ingresso comune dal civico 5. Dall'ingresso comune ai subalerni 4 e 2, si accede, per mezzo di una scala o di un ascensore, al piano primo. La distribuzione interna prevede: - un ingresso-disimpegno, - un soggiorno, - una cucina, - due camere da letto, - due bagni, - una veranda con ripostiglio, - un balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2876, Sub. 3, Categorìa A2

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

Valore di stima del bene: € 88.350,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 1	147,25 mq	600,00 €/mq	€ 88.350,00	100,00%	€ 88.350,00
Valore di stima:					€ 88.350,00

Valore di stima: € 88.350,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Variazioni catastali	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 85.850,00**

Nulla da evidenziare.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 2

CENNI SU VERCELLI Vercelli è un comune italiano di 45 956 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte. Importante nodo stradale. In epoca moderna iniziò la coltivazione del riso nel suo territorio: le attività concernenti la coltura, la sperimentazione e il commercio del riso rappresentano ancora oggi la base dell'economia locale tanto da valere l'appellativo di capitale italiana ed europea di tale cereale. Sul finire del XX secolo, con la crisi dell'industria, il terziario è diventato il principale settore economico, forte sviluppo ha avuto anche la logistica. In lenta ma costante espansione è anche il turismo, sia come tappa della Via Francigena, sia come turismo storico-artistico grazie alla presenza di alcuni monumenti come la Basilica di Sant'Andrea, il Duomo, San Cristoforo, ARCA o di eventi come il Concorso Viotti. Tra il patrimonio librario conservato sono da segnalare il Vercelli Book], uno dei più antichi testi scritti in antico inglese e il Codex Vercellensis. L'AREA L'immobile oggetto di stima è inserito in un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato. Sono presenti nelle immediate vicinanze: - attività commerciali di varia natura, - locali per ristorazione, - parcheggi. L'IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova in Strada Torino, con ingresso dal civico 5. Dall'ingresso comune ai subalerni 4 e 2, si accede, per mezzo di una scala o di un ascensore, al piano secondo. La distribuzione interna prevede: - un soggiorno, - una cucina, - tre camere da letto, - due bagni, - un disimpegno; - un terrazzo, - un balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2876, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 112.970,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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.

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

	<b>convenzionale</b>		<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 2	173,80 mq	650,00 €/mq	€ 112.970,00	100,00%	€ 112.970,00
Valore di stima:					€ 112.970,00

Valore di stima: € 112.970,00

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Variazioni catastali	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 109.470,00**

Nulla da evidenziare.

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano T-1

CENNI SU VERCELLI Vercelli è un comune italiano di 45 956 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte. Importante nodo stradale. In epoca moderna iniziò la coltivazione del riso nel suo territorio: le attività concernenti la coltura, la sperimentazione e il commercio del riso rappresentano ancora oggi la base dell'economia locale tanto da valere l'appellativo di capitale italiana ed europea di tale cereale. Sul finire del XX secolo, con la crisi dell'industria, il terziario è diventato il principale settore economico, forte sviluppo ha avuto anche la logistica. In lenta ma costante espansione è anche il turismo, sia come tappa della Via Francigena, sia come turismo storico-artistico grazie alla presenza di alcuni monumenti come la Basilica di Sant'Andrea, il Duomo, San Cristoforo, ARCA o di eventi come il Concorso Viotti. Tra il patrimonio librario conservato sono da segnalare il Vercelli Book], uno dei più antichi testi scritti in antico inglese e il Codex Vercellensis. L'AREA L'immobile oggetto di stima è inserito in un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato. Sono presenti nelle immediate vicinanze: - attività commerciali di varia natura, - locali per ristorazione, - parcheggi. L'IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova in Strada Torino, con ingresso dai civici 3 - 5 - 7. Si può accedere da Strada Torino: civico 3 - magazzino, civico 5 - ingresso comune anche ai subalerni 3 e 4, civico 7 - ingresso carraio. La distribuzione interna prevede, costituenti un unico fabbricato: - due uffici, - un locale di carico e scarico, - un magazzino, - un'officina, - una centrale termica, - un ripostiglio. Collegati al fabbricato sopra descritto, si trovano: - un'officina, - un magazzino, -

due locali prova motori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2876, Sub. 2, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 237.050,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato industriale Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano T-1	1077,50 mq	220,00 €/mq	€ 237.050,00	100,00%	€ 237.050,00
Valore di stima:					€ 237.050,00

Valore di stima: € 323.250,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Variazioni catastali	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 320.250,00**

Nulla da evidenziare.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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.

Balzola, li 01/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giubasso Massimo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO URBANISTICA (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - TAVOLA GRAFICA DIFFORMITÀ CATASTALI (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - TAVOLA GRAFICA DIFFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - ESTRATTI DI P.R.G.C. (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - DOCUMENTAZIONE VARIA (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO H - MODULO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART. 173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C. PER ESPERTO (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO I - ELENCO SPESE (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO L - DIMOSTRAZIONE DI INVIO ALLE PARTI (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO M - DOMANDA DI LIQUIDAZIONE (Aggiornamento al 20/02/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 1

CENNI SU VERCELLI Vercelli è un comune italiano di 45 956 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte. Importante nodo stradale. In epoca moderna iniziò la coltivazione del riso nel suo territorio: le attività concernenti la coltura, la sperimentazione e il commercio del riso rappresentano ancora oggi la base dell'economia locale tanto da valere l'appellativo di capitale italiana ed europea di tale cereale. Sul finire del XX secolo, con la crisi dell'industria, il terziario è diventato il principale settore economico, forte sviluppo ha avuto anche la logistica. In lenta ma costante espansione è anche il turismo, sia come tappa della Via Francigena, sia come turismo storico-artistico grazie alla presenza di alcuni monumenti come la Basilica di Sant'Andrea, il Duomo, San Cristoforo, ARCA o di eventi come il Concorso Viotti. Tra il patrimonio librario conservato sono da segnalare il Vercelli Book], uno dei più antichi testi scritti in antico inglese e il Codex Vercellensis. L'AREA L'immobile oggetto di stima è inserito in un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato. Sono presenti nelle immediate vicinanze: - attività commerciali di varia natura, - locali per ristorazione, - parcheggi. L'IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova in Strada Torino, con ingresso comune dal civico 5. Dall'ingresso comune ai subalerni 4 e 2, si accede, per mezzo di una scala o di un ascensore, al piano primo. La distribuzione interna prevede: - un ingresso-disimpegno, - un soggiorno, - una cucina, - due camere da letto, - due bagni, - una veranda con ripostiglio, - un balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2876, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRESCRIZIONI URBANISTICHE Disposizioni generali, urbanistiche e edilizie: - disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile: Piani Territoriali: - Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione della G.R. n. 18-2704, del 12 ottobre 2011 Strumenti urbanistici esecutivi: - Regolamento edilizio - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 28/06/2018 Prescrizioni urbanistiche e edilizie da P.R.G.C.: Foglio 42 particella 2876 Luoghi di progetto: le radiali storiche intorno a Porta Torino. Modalità di intervento (art. 7): diretta (art. 7.1). Destinazione d'uso: produttiva - terziaria - logistica (art. 6.2). Ambito normativo: i luoghi del lavoro, del commercio al dettaglio in sede fissa. Vincoli comportanti speciali autorizzazioni: pozzi idropotabili dismessi o in dismissione - area di rispetto allargata (art. 41.5). Aree soggette a controllo archeologico (art. 40.3). Vincoli di tutela idrogeologica: - classe II (aree a moderata pericolosità geomorfologica) - circa 92,8% (art.40.4); - classe IIIb (aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia) - Sottoclasse IIIb1.u - circa 7,2% (art.40.4).

**Prezzo base d'asta: € 85.850,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 2

CENNI SU VERCELLI Vercelli è un comune italiano di 45 956 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte. Importante nodo stradale. In epoca moderna iniziò la coltivazione del riso nel suo territorio: le attività concernenti la coltura, la sperimentazione e il commercio del riso rappresentano ancora oggi la base dell'economia locale tanto da valere l'appellativo di capitale italiana ed europea di tale cereale. Sul finire del XX secolo,

con la crisi dell'industria, il terziario è diventato il principale settore economico, forte sviluppo ha avuto anche la logistica. In lenta ma costante espansione è anche il turismo, sia come tappa della Via Francigena, sia come turismo storico-artistico grazie alla presenza di alcuni monumenti come la Basilica di Sant'Andrea, il Duomo, San Cristoforo, ARCA o di eventi come il Concorso Viotti. Tra il patrimonio librario conservato sono da segnalare il Vercelli Book], uno dei più antichi testi scritti in antico inglese e il Codex Vercellensis. L'AREA L'immobile oggetto di stima è inserito in un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato. Sono presenti nelle immediate vicinanze: - attività commerciali di varia natura, - locali per ristorazione, - parcheggi. L'IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova in Strada Torino, con ingresso dal civico 5. Dall'ingresso comune ai subalerni 4 e 2, si accede, per mezzo di una scala o di un ascensore, al piano secondo. La distribuzione interna prevede: - un soggiorno, - una cucina, - tre camere da letto, - due bagni, - un disimpegno; - un terrazzo, - un balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2876, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRESCRIZIONI URBANISTICHE Disposizioni generali, urbanistiche e edilizie: - disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile: Piani Territoriali: - Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione della G.R. n. 18-2704, del 12 ottobre 2011 Strumenti urbanistici esecutivi: - Regolamento edilizio - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 28/06/2018 Prescrizioni urbanistiche e edilizie da P.R.G.C.: Foglio 42 particella 2876 Luoghi di progetto: le radiali storiche intorno a Porta Torino. Modalità di intervento (art. 7): diretta (art. 7.1). Destinazione d'uso: produttiva - terziaria - logistica (art. 6.2). Ambito normativo: i luoghi del lavoro, del commercio al dettaglio in sede fissa. Vincoli comportanti speciali autorizzazioni: pozzi idropotabili dismessi o in dismissione - area di rispetto allargata (art. 41.5). Aree soggette a controllo archeologico (art. 40.3). Vincoli di tutela idrogeologica: - classe II (aree a moderata pericolosità geomorfologica) - circa 92,8% (art.40.4); - classe IIIb (aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia) - Sottoclasse IIIb1.u - circa 7,2% (art.40.4).

**Prezzo base d'asta: € 109.470,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano T-1  
CENNI SU VERCELLI Vercelli è un comune italiano di 45 956 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte. Importante nodo stradale. In epoca moderna iniziò la coltivazione del riso nel suo territorio: le attività concernenti la coltura, la sperimentazione e il commercio del riso rappresentano ancora oggi la base dell'economia locale tanto da valere l'appellativo di capitale italiana ed europea di tale cereale. Sul finire del XX secolo, con la crisi dell'industria, il terziario è diventato il principale settore economico, forte sviluppo ha avuto anche la logistica. In lenta ma costante espansione è anche il turismo, sia come tappa della Via Francigena, sia come turismo storico-artistico grazie alla presenza di alcuni monumenti come la Basilica di Sant'Andrea, il Duomo, San Cristoforo, ARCA o di eventi come il Concorso Viotti. Tra il patrimonio librario conservato sono da segnalare il Vercelli Book], uno dei più antichi testi scritti in antico inglese e il Codex Vercellensis. L'AREA L'immobile oggetto di stima è inserito in un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato. Sono presenti nelle immediate vicinanze: - attività commerciali di varia natura, - locali per ristorazione, - parcheggi. L'IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova in Strada Torino, con ingresso dai civici 3 - 5 - 7. Si può accedere da Strada Torino: civico 3 - magazzino, civico 5 - ingresso comune anche ai subalerni 3 e 4, civico 7 - ingresso carraio. La distribuzione interna prevede, costituenti un unico fabbricato: - due uffici, - un locale di carico e scarico, - un magazzino, - un'officina, - una centrale

termica, - un ripostiglio. Collegati al fabbricato sopra descritto, si trovano: - un'officina, - un magazzino, - due locali prova motori. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2876, Sub. 2, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRESCRIZIONI URBANISTICHE Disposizioni generali, urbanistiche e edilizie: - disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile: Piani Territoriali: - Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione della G.R. n. 18-2704, del 12 ottobre 2011 Strumenti urbanistici esecutivi: - Regolamento edilizio - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 28/06/2018 Prescrizioni urbanistiche e edilizie da P.R.G.C.: Foglio 42 particella 2876 Luoghi di progetto: le radiali storiche intorno a Porta Torino. Modalità di intervento (art. 7): diretta (art. 7.1). Destinazione d'uso: produttiva - terziaria - logistica (art. 6.2). Ambito normativo: i luoghi del lavoro, del commercio al dettaglio in sede fissa. Vincoli comportanti speciali autorizzazioni: pozzi idropotabili dismessi o in dismissione - area di rispetto allargata (art. 41.5). Aree soggette a controllo archeologico (art. 40.3). Vincoli di tutela idrogeologica: - classe II (aree a moderata pericolosità geomorfologica) - circa 92,8% (art.40.4); - classe IIIb (aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia) - Sottoclasse IIIb1.u - circa 7,2% (art.40.4).

**Prezzo base d'asta: € 320.250,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.850,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2876, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	147,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare - la cui edificazione risale agli anni Sessanta - è in uno stato di conservazione manutentiva "discreto": - in discrete condizioni sono tutti i pavimenti in ceramica, lo stato manutentivo degli intonaci e dei soffitti appare buono; - gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo e risultano in buone condizioni di manutenzione; - le porte interne sono in legno con specchiature in vetro e risultano in buone condizioni di manutenzione; - in buone condizioni è l'impianto idrico e sanitario dotato di tutti gli elementi indispensabili; - l'impianto elettrico appare in sufficienti condizioni di manutenzione ed è dotato di interruttore differenziale, non ha la dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi; - la produzione di acqua calda è fatta a mezzo di caldaia a gas. Incidono sullo stato manutentivo complessivo, la vetustà ed il fatto che l'immobile risulta da tempo disabitato.		
<b>Descrizione:</b>	CENNI SU VERCCELLI Vercelli è un comune italiano di 45 956 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte. Importante nodo stradale. In epoca moderna iniziò la coltivazione del riso nel suo territorio: le attività concernenti la coltura, la sperimentazione e il commercio del riso rappresentano ancora oggi la base dell'economia locale tanto da valere l'appellativo di capitale italiana ed europea di tale cereale. Sul finire del XX secolo, con la crisi dell'industria, il terziario è diventato il principale settore economico, forte sviluppo ha avuto anche la logistica. In lenta ma costante espansione è anche il turismo, sia come tappa della Via Francigena, sia come turismo storico-artistico grazie alla presenza di alcuni monumenti come la Basilica di Sant'Andrea, il Duomo, San Cristoforo, ARCA o di eventi come il Concorso Viotti. Tra il patrimonio librario conservato sono da segnalare il Vercelli Book], uno dei più antichi testi scritti in antico inglese e il Codex Vercellensis. L'AREA L'immobile oggetto di stima è inserito in un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato. Sono presenti nelle immediate vicinanze: - attività commerciali di varia natura, - locali per ristorazione, - parcheggi. L'IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova in Strada Torino, con ingresso comune dal civico 5. Dall'ingresso comune ai subalerni 4 e 2, si accede, per mezzo di una scala o di un ascensore, al piano primo. La distribuzione interna prevede: - un ingresso-disimpegno, - un soggiorno, - una cucina, - due camere da letto, - due bagni, - una veranda con ripostiglio, - un balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	All'atto del sopralluogo, l'immobile oggetto di stima risultava occupato dal Signor **** Omissis ****, socio della società esecutata.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.470,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2876, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	173,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare - la cui edificazione risale agli anni Sessanta - è in uno stato di conservazione manutentiva "buona": - in buone condizioni sono tutti i pavimenti, lo stato manutentivo degli intonaci e dei soffitti appare buono; - gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e risultano in buone condizioni di manutenzione; - le porte interne sono in legno con specchiature in vetro e risultano in buone condizioni di manutenzione; - in buone condizioni è l'impianto idrico e sanitario dotato di tutti gli elementi indispensabili; - l'impianto elettrico appare in sufficienti condizioni di manutenzione ed è dotato di interruttore differenziale, non ha la dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi; - la produzione di acqua calda è fatta a mezzo di caldaia a gas.		
<b>Descrizione:</b>	CENNI SU VERCELLI Vercelli è un comune italiano di 45 956 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte. Importante nodo stradale. In epoca moderna iniziò la coltivazione del riso nel suo territorio: le attività concernenti la coltura, la sperimentazione e il commercio del riso rappresentano ancora oggi la base dell'economia locale tanto da valere l'appellativo di capitale italiana ed europea di tale cereale. Sul finire del XX secolo, con la crisi dell'industria, il terziario è diventato il principale settore economico, forte sviluppo ha avuto anche la logistica. In lenta ma costante espansione è anche il turismo, sia come tappa della Via Francigena, sia come turismo storico-artistico grazie alla presenza di alcuni monumenti come la Basilica di Sant'Andrea, il Duomo, San Cristoforo, ARCA o di eventi come il Concorso Viotti. Tra il patrimonio librario conservato sono da segnalare il Vercelli Book], uno dei più antichi testi scritti in antico inglese e il Codex Vercellensis. L'AREA L'immobile oggetto di stima è inserito in un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato. Sono presenti nelle immediate vicinanze: - attività commerciali di varia natura, - locali per ristorazione, - parcheggi. L'IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova in Strada Torino, con ingresso dal civico 5. Dall'ingresso comune ai subalerni 4 e 2, si accede, per mezzo di una scala o di un ascensore, al piano secondo. La distribuzione interna prevede: - un soggiorno, - una cucina, - tre camere da letto, - due bagni, - un disimpegno; - un terrazzo, - un balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	All'atto del sopralluogo, l'immobile oggetto di stima risultava occupato dal Signor **** Omissis ****, e dalla madre Signora **** Omissis ****, senza averne alcun titolo.		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 320.250,00

<b>Bene N° 3 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Strada Torino n. 5, edificio -, scala -, interno -, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2876, Sub. 2, Categoria D7	<b>Superficie</b>	1077,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare - la cui edificazione risale agli anni Sessanta - è in uno stato di conservazione manutentiva "mediocre": - i pavimenti: in battuto di cemento per quanto concerne l'officina e le porzioni esterne, sono in stato manutentivo mediocre; in piastrelle di ceramica per gli uffici, sono in stato manutentivo discreto, - gli infissi esterni sono in alluminio a vetro singolo e risultano in sufficienti condizioni di manutenzione, - le porte interne sono in legno con specchiature in vetro e risultano in sufficienti condizioni di manutenzione, - in mediocri condizioni è l'impianto idrico e sanitario con gli accessori in pessimo stato manutentivo, - l'impianto elettrico appare in sufficienti condizioni di manutenzione ed è dotato di interruttore differenziale, non ha la dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi, - la produzione di acqua calda è fatta a mezzo di caldaia a gas; la centrale termica appare in		

	mediocri condizioni manutentive, - gli intonaci e le tinteggiature sono in mediocri condizioni, con evidenti tracce di umidità, - le coperture esterne delle tette, in onduline, sono state, con ogni probabilità, divelte dal vento, le rimanenti versano in pessime condizioni e andrebbero rimosse, - la copertura del corpo centrale e delle porzioni esterne è in amianto cemento e dovrà essere rimossa.
<b>Descrizione:</b>	CENNI SU VERCCELLI Vercelli è un comune italiano di 45 956 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte. Importante nodo stradale. In epoca moderna iniziò la coltivazione del riso nel suo territorio: le attività concernenti la coltura, la sperimentazione e il commercio del riso rappresentano ancora oggi la base dell'economia locale tanto da valere l'appellativo di capitale italiana ed europea di tale cereale. Sul finire del XX secolo, con la crisi dell'industria, il terziario è diventato il principale settore economico, forte sviluppo ha avuto anche la logistica. In lenta ma costante espansione è anche il turismo, sia come tappa della Via Francigena, sia come turismo storico-artistico grazie alla presenza di alcuni monumenti come la Basilica di Sant'Andrea, il Duomo, San Cristoforo, ARCA o di eventi come il Concorso Viotti. Tra il patrimonio librario conservato sono da segnalare il Vercelli Book], uno dei più antichi testi scritti in antico inglese e il Codex Vercellensis. L'AREA L'immobile oggetto di stima è inserito in un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato. Sono presenti nelle immediate vicinanze: - attività commerciali di varia natura, - locali per ristorazione, - parcheggi. L'IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova in Strada Torino, con ingresso dai civici 3 - 5 - 7. Si può accedere da Strada Torino: civico 3 - magazzino, civico 5 - ingresso comune anche ai subalterni 3 e 4, civico 7 - ingresso carraio. La distribuzione interna prevede, costituenti un unico fabbricato: - due uffici, - un locale di carico e scarico, - un magazzino, - un'officina, - una centrale termica, - un ripostiglio. Collegati al fabbricato sopra descritto, si trovano: - un'officina, - un magazzino, - due locali prova motori.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	All'atto del sopralluogo, l'immobile oggetto di stima risultava occupato dal Signor **** Omissis ****, senza averne alcun titolo.

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - STRADA TORINO N. 5, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO 1

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Vercelli il 24/11/2006  
Reg. gen. 12751 - Reg. part. 2331  
Quota: 100  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Gian Paolo RONCAROLO  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 11416  
N° raccolta: 7857
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99  
Iscritto a Genova il 20/11/2009  
Reg. gen. 9370 - Reg. part. 1798  
Quota: 100  
Importo: € 46.661,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 23.330,65  
Data: 10/11/2009  
N° repertorio: 117020  
N° raccolta: 121
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 03/02/2010  
Reg. gen. 919 - Reg. part. 132  
Quota: 100  
Importo: € 145.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 111.662,93  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 27/01/2010  
N° repertorio: 43  
N° raccolta: 2010
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 18/11/2010  
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1596  
Quota: 100  
Importo: € 133.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 87.783,89  
Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 22/10/2010

N° repertorio: 530

N° raccolta: 2010

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Torino il 26/01/2011

Reg. gen. 913 - Reg. part. 752

Quota: 100

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Vercelli il 22/09/2011

Reg. gen. 7659 - Reg. part. 5651

Quota: 100

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

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

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 24/09/2011

Reg. gen. 8012 - Reg. part. 6393

Quota: 100

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - STRADA TORINO N. 5, EDIFICIO -, SCALA - , INTERNO -, PIANO 2**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Vercelli il 24/11/2006

Reg. gen. 12751 - Reg. part. 2331

Quota: 100

Importo: € 400.000,00

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

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Gian Paolo RONCAROLO

Data: 23/11/2006

N° repertorio: 11416

N° raccolta: 7857

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99

Iscritto a Genova il 20/11/2009

Reg. gen. 9370 - Reg. part. 1798

Quota: 100

Importo: € 46.661,30

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

- Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 23.330,65  
 Data: 10/11/2009  
 N° repertorio: 117020  
 N° raccolta: 121
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Vercelli il 03/02/2010  
 Reg. gen. 919 - Reg. part. 132  
 Quota: 100  
 Importo: € 145.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 111.662,93  
 Rogante: Tribunale di Vercelli  
 Data: 27/01/2010  
 N° repertorio: 43  
 N° raccolta: 2010
  - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Vercelli il 18/11/2010  
 Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1596  
 Quota: 100  
 Importo: € 133.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 87.783,89  
 Rogante: Tribunale di Vercelli  
 Data: 22/10/2010  
 N° repertorio: 530  
 N° raccolta: 2010

#### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobili**  
 Trascritto a Torino il 26/01/2011  
 Reg. gen. 913 - Reg. part. 752  
 Quota: 100  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
 Trascritto a Vercelli il 22/09/2011  
 Reg. gen. 7659 - Reg. part. 5651  
 Quota: 100  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Vercelli il 24/09/2024  
 Reg. gen. 8012 - Reg. part. 6393  
 Quota: 100  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VERCELLI (VC) - STRADA TORINO N. 5,  
EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Vercelli il 24/11/2006  
Reg. gen. 12751 - Reg. part. 2331  
Quota: 100  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Gian Paolo RONCAROLO  
Data: 23/11/2006  
N° repertorio: 11416  
N° raccolta: 7857
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99  
Iscritto a Genova il 20/11/2009  
Reg. gen. 9370 - Reg. part. 1798  
Quota: 100  
Importo: € 46.661,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 23.330,65  
Data: 10/11/2009  
N° repertorio: 117020  
N° raccolta: 121
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 03/02/2010  
Reg. gen. 919 - Reg. part. 132  
Quota: 100  
Importo: € 145.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 111.662,93  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 27/01/2010  
N° repertorio: 43  
N° raccolta: 2010
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 18/11/2010  
Reg. gen. 9034 - Reg. part. 1596  
Quota: 100  
Importo: € 133.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 87.783,89

Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 22/10/2010  
N° repertorio: 530  
N° raccolta: 2010

***Trascrizioni***

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino il 26/01/2011  
Reg. gen. 913 - Reg. part. 752  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Vercelli il 22/09/2011  
Reg. gen. 7659 - Reg. part. 5651  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 24/09/2024  
Reg. gen. 8012 - Reg. part. 6393  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente