

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gottardello Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T	7
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100.....	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T	8
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T	9
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100.....	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T.....	10
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100.....	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T.....	11
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1.....	13



Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T.....	14
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100.....	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T.....	17
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100.....	18
Precisazioni.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T.....	20
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100.....	20
Patti	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T.....	21
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100.....	21
Stato conservativo	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T.....	21
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100.....	21
Parti Comuni.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1.....	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T.....	22
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1.....	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T.....	22



Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T	23
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T	25
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100	25
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T	26
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100	27
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T	29
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100	30
Normativa urbanistica	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T	32
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100	32
Regolarità edilizia	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	33
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1	34
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T	35
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100	36



Vincoli od oneri condominiali.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	36
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1.....	37
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T.....	37
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100.....	37
Stima / Formazione lotti.....	37
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.	46
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.736,36	46



INCARICO

All'udienza del 22/12/2025, il sottoscritto Arch. Gottardello Eleonora, con studio in Via Cairoli, 93 - 13040 - Fontanetto Po (VC), email eleonoragottardello@libero.it, PEC eleonora.gottardello78@archiworldpec.it, Tel. 366 3644530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2025 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) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T
- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso residenziale sito al piano primo del fabbricato.

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

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di



stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore.

Il bene oggetto di stima è costituito da una cantina sita al piano interrato del fabbricato.

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

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore.

Il bene oggetto di stima è costituito da un'autorimessa sita al piano terra del fabbricato.

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

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

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni



strutturali e non è dotato di ascensore.

Il bene oggetto di stima è costituito da un laboratorio artigianale (panificio) sito al piano terra del fabbricato.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T
- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

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

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

L'appartamento confina a nord con Via Mercadante, a est con vano scala comune e con alloggio di altra proprietà, a sud con cortile comune, e a ovest con via Guicciardini.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

La cantina confina a nord con corridoio comune, a est con vano scala comune, a sud con cortile comune, e ad ovest con cantina di altra proprietà.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

L'autorimessa confina a nord con cortile comune, a est con autorimessa di altra proprietà, a sud con il Fg. 42 mapp. 390 e a ovest con Via Guicciardini.



BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

Il laboratorio confina a nord con Via Mercadante, a est con ingresso e vano scala comune, a sud con cortile comune, e a ovest con via Guicciardini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,50 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				97,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,50 mq	19,90 mq	0,20	3,98 mq	2,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,90 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,15 m	T



Totale superficie convenzionale:	16,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	16,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	82,30 mq	96,80 mq	1	96,80 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				96,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1975 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 329 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3 are e 60 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 05/10/1979 al 09/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 611, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1,14 Piano S1-1
Dal 09/12/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 611, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1,14 Piano S1-1
Dal 01/01/1992 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 611, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 526,79 Piano S1-1



Dal 24/02/2006 al 02/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2734, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 526,79 Piano S1-1
Dal 24/02/2006 al 24/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 2734 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3 are e 60 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 02/09/2020 al 30/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2734, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 395,09 Piano 1
Dal 30/06/2021 al 24/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2734, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1975 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 329 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3 are e 60 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 05/10/1979 al 09/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 611, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1,14 Piano S1-1
Dal 09/12/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 611, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1,14 Piano S1-1
Dal 01/01/1992 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 611, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 526,79 Piano S1-1
Dal 24/02/2006 al 02/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2734, Sub. 6 Categoria A3



		Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 526,79 Piano S1-1
Dal 24/02/2006 al 24/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 2734 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3 are e 60 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 02/09/2020 al 30/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2734, Sub. 18 Categoria C2 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 28,87 Piano S1
Dal 30/06/2021 al 24/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2734, Sub. 18 Categoria C2 Cl.4, Cons. 13 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 28,87 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1975 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 329 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3 are e 60 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 05/10/1979 al 09/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 612, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 0,08 Piano T
Dal 09/12/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 612, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 0,08 Piano T
Dal 01/01/1992 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 612, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 46,27 Piano T
Dal 24/02/2006 al 28/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2734, Sub. 17 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 46,27



		Piano T
Dal 24/02/2006 al 24/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 2734 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3 are e 60 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 28/08/2020 al 24/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2734, Sub. 17 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 46,27 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1975 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 329 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3 are e 60 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 05/10/1979 al 09/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 611, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 31 mq Rendita € 0,69 Piano T
Dal 05/10/1979 al 09/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 611, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 53 mq Rendita € 0,39 Piano T
Dal 09/12/1980 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 2734, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 53 mq Rendita € 0,39 Piano T
Dal 09/12/1980 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 611, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 31 mq Rendita € 0,69 Piano T
Dal 24/02/2006 al 07/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2734, Sub. 4 Categoria C1, Cons. 31 mq Piano T
Dal 24/02/2006 al 07/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2734, Sub. 5



		Categoria C3, Cons. 55 mq Piano T
Dal 24/02/2006 al 24/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 2734 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3 are e 60 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 07/09/2020 al 30/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2734, Sub. 20 Categoria C3 Cl.6, Cons. 80 mq Rendita € 264,43 Piano T
Dal 30/06/2021 al 24/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2734, Sub. 20 Categoria C3 Cl.6, Cons. 80 mq Superficie catastale 96 mq Rendita € 264,43 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	42	2734	19		A3	2	5,5 vani	98 mq	482,89 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	2734				ENTE URBANO		3 are e 60 ca	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

MODIFICHE INTERNE:

- traslazione della posizione di alcune tramezzature e porte interne;
- traslazione di un tratto di muratura verso l'alloggio confinante.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	2734	18		C2	4	13 mq	17 mq	28,87 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
42	2734				ENTE URBANO		3 are e 60 ca	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	2734	17		C6	4	14 mq	16 mq	46,27 €	T	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	2734				ENTE URBANO		3 are e 60 ca	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	2734	20		C3	6	80 mq	96 mq	264,43 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	2734				ENTE URBANO		3 are e 60 ca	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

MODIFICHE INTERNE:
- traslazione della posizione di alcune tramezzature interne.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it, riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

1. Certificazione notarile sostitutiva redatta a cura del Notaio Frediani Viviana in Alba (CN) il 07/10/2025;
2. Nota di trascrizione del 29/09/2025 Registro Generale 8070 e Registro Particolare 6476, atto di pignoramento immobili;
3. Estratto di mappa NCT Fg. 42 mapp. 2734.

Reperate in data 08/01/2026 sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio le planimetrie catastali utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, la sottoscritta e la custode in data 12/01/2026 si recavano c/o l'immobile pignorato dove, alla presenza del debitore esecutato, ne prendevano visione.

In data 18/03/2026, in risposta a formale accesso agli atti presso il Comune di Vercelli, veniva verificata la presenza di pratiche edilizie inerenti al fabbricato.

Nella medesima data presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli, veniva presa visione dell'ultimo atto di compravendita relativo all'immobile pignorato.

Il giorno 20/03/2026 si procedeva al reperimento sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio delle visure storiche catastali.

Acquisita tutta la documentazione di cui sopra si è proceduto alla redazione della perizia di stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it, riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

1. Certificazione notarile sostitutiva redatta a cura del Notaio Frediani Viviana in Alba (CN) il 07/10/2025;
2. Nota di trascrizione del 29/09/2025 Registro Generale 8070 e Registro Particolare 6476, atto di pignoramento immobili;
3. Estratto di mappa NCT Fg. 42 mapp. 2734.

Reperate in data 08/01/2026 sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio le planimetrie catastali utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, la sottoscritta e la custode in data 12/01/2026 si recavano c/o l'immobile pignorato dove, alla presenza del debitore esecutato, ne prendevano visione.

In data 18/03/2026, in risposta a formale accesso agli atti presso il Comune di Vercelli, veniva verificata la presenza di pratiche edilizie inerenti al fabbricato.

Nella medesima data presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli, veniva presa visione dell'ultimo atto di compravendita relativo all'immobile pignorato.

Il giorno 20/03/2026 si procedeva al reperimento sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio delle visure storiche catastali.

Acquisita tutta la documentazione di cui sopra si è proceduto alla redazione della perizia di stima.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it, riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

1. Certificazione notarile sostitutiva redatta a cura del Notaio Frediani Viviana in Alba (CN) il 07/10/2025;
2. Nota di trascrizione del 29/09/2025 Registro Generale 8070 e Registro Particolare 6476, atto di pignoramento immobili;
3. Estratto di mappa NCT Fg. 42 mapp. 2734.

Reperate in data 08/01/2026 sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio le planimetrie catastali utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, la sottoscritta e la custode in data 12/01/2026 si recavano c/o l'immobile pignorato dove, alla presenza del debitore esecutato, ne prendevano visione.

In data 18/03/2026, in risposta a formale accesso agli atti presso il Comune di Vercelli, veniva verificata la presenza di pratiche edilizie inerenti al fabbricato.

Nella medesima data presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli, veniva presa visione dell'ultimo atto di compravendita relativo all'immobile pignorato.

Il giorno 20/03/2026 si procedeva al reperimento sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio delle visure storiche catastali.

Acquisita tutta la documentazione di cui sopra si è proceduto alla redazione della perizia di stima.

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it, riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

1. Certificazione notarile sostitutiva redatta a cura del Notaio Frediani Viviana in Alba (CN) il 07/10/2025;
2. Nota di trascrizione del 29/09/2025 Registro Generale 8070 e Registro Particolare 6476, atto di pignoramento immobili;
3. Estratto di mappa NCT Fg. 42 mapp. 2734.

Reperate in data 08/01/2026 sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio le planimetrie catastali utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, la sottoscritta e la custode in data 12/01/2026 si recavano c/o l'immobile pignorato dove, alla presenza del debitore esecutato, ne prendevano visione.

In data 18/03/2026, in risposta a formale accesso agli atti presso il Comune di Vercelli, veniva verificata la presenza di pratiche edilizie inerenti al fabbricato.

Nella medesima data presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli, veniva presa visione dell'ultimo atto di compravendita relativo all'immobile pignorato.

Il giorno 20/03/2026 si procedeva al reperimento sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio delle visure storiche catastali.

Acquisita tutta la documentazione di cui sopra si è proceduto alla redazione della perizia di stima.

PATTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

Mediante sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta abitato dai debitori esecutati e familiari.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

Mediante sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta in uso ai debitori esecutati e familiari.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

Mediante sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta in uso ai debitori esecutati e familiari.

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

Mediante sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta libero da persone, ma è occupato da beni mobili di proprietà dei debitori esecutati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

L'immobile risulta ad oggi occupato dai debitori esecutati e dai familiari. Esso si presenta in buone condizioni strutturali ma in mediocri condizioni a livello di finiture e impianti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

L'immobile risulta ad oggi occupato dai debitori esecutati e dai familiari, ed è occupato da beni mobili di loro proprietà. Esso si presenta in mediocri condizioni a livello di finiture, ma pare non necessitare di interventi urgenti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi occupato dai debitori esecutati e dai familiari, ed è occupato da beni mobili di loro proprietà. Esso si presenta in buone condizioni e pare non necessitare di interventi urgenti.

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

L'immobile risulta libero da persone ma occupato da alcuni beni mobili di proprietà dei debitori esecutati. Esso si presenta in mediocri condizioni a livello di finiture e impianti.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

E' compresa quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero fabbricato, fra cui in particolare il sedime dell'intero complesso, il cortile comune e il vano scala.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

E' compresa quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero fabbricato, fra cui in particolare il sedime dell'intero complesso, il cortile comune e il vano scala.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

E' compresa quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero fabbricato, fra cui in particolare il sedime dell'intero complesso, il cortile comune e il vano scala.

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

E' compresa quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero fabbricato, fra cui in particolare il sedime dell'intero complesso, il cortile comune e il vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

L'immobile non è oggetto di servitù nei confronti di altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

L'immobile non è oggetto di servitù nei confronti di altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

L'immobile non è oggetto di servitù nei confronti di altre unità immobiliari.

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

L'immobile non è oggetto di servitù nei confronti di altre unità immobiliari.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale facente parte del "Condominio Mercadante" i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini.

L'edificio condominiale si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore.

ABITAZIONE: L'appartamento si colloca al piano primo, raggiungibile tramite vano scala comune, e si compone di soggiorno, cucina, due camere, wc e disimpegno. In un piccolo vano ricavato internamente alla cucina è presente una modesta scala a chiocciola che conduce al laboratorio della medesima proprietà sito al piano terra.

LOCALI INTERNI: La superficie netta calpestabile è pari a 77,50 mq, cui si sommano due balconi scoperti prospicienti rispettivamente uno all'angolo tra via Saverio Mercadante e via Guicciardini e uno sul cortile comune interno. Tutti i locali presentano solai piani in laterocemento con un'altezza netta interna pari a 3,00 m.

SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO: I serramenti esterni in legno e vetro singolo a doppia anta battente si presentano in stato di degrado; i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno e vetro del tipo a battente.

PARETI INTERNE: Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle di bagno e cucina rivestite con piastrelle di gres ceramico.

PAVIMENTI: I pavimenti esistenti alternano graniglia a gres ceramico e risultano in buono stato di conservazione.

SANITARI E CUCINA: Il bagno è dotato di vasca, doccia, vaso, lavabo e bidet in discreto stato di conservazione. Nel locale cucina sono presenti gli attacchi di acqua e gas.

IMPIANTI:

Impianto elettrico: presente, necessita di messa a norma

Impianto idrico: presente, da verificare. In bagno si rileva la presenza di un boiler per la produzione di ACS

Impianto termico: assente. Vengono al momento utilizzate stufette portatili a combustibile liquido.

Impianto citofonico: presente

Antenna TV: presente

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una cantina ubicata al piano interrato del Condominio Mercadante. Si tratta di un unico ambiente avente superficie netta calpestabile pari a 15,50 mq, con pareti in mattoni a vista completamente prive di strati di finitura e pavimento in battuto di cemento. E' presente il solo impianto elettrico, che tuttavia necessita di verifica per messa a norma.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T



L'autorimessa, facente anch'essa parte del condominio Mercadante, ha accesso al piano terra dal cortile interno condominiale che si apre su Via Guicciardini. Essa è costituita da un ambiente unico in discreto stato conservativo avente superficie netta calpestabile è pari a 12,90 mq, con pareti intonacate e tinteggiate, e pavimenti piastrellati in buono stato di conservazione. Si rileva la presenza del solo impianto di illuminazione, che tuttavia necessita di verifica per messa a norma.

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore.

Il bene oggetto di stima è costituito da un laboratorio artigianale (panificio) sito al piano terra del fabbricato. Non si configura una situazione di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.

LABORATORIO: Questa unità immobiliare, per anni utilizzata come panificio e relativa rivendita, ha accesso diretto dall'esterno, dal vano scala comune e si apre altresì sul cortile interno comune. Essa si compone di un laboratorio dotato di forno, di cui è ipotizzabile una necessità di messa a norma, e di un locale dispensa. In un piccolo vano ricavato internamente al laboratorio è presente una modesta scala a chiocciola che conduce all'appartamento della medesima proprietà sito al piano primo.

LOCALI INTERNI: La superficie netta calpestabile è pari a 82,30 mq. Tutti i locali hanno solai piani, e nella dispensa è presente un controsoffitto.

PARETI INTERNE: Le pareti del laboratorio risultano rivestite con piastrelle a tutt'altezza, alternate a tratti di altezza pari a circa 2,20 mt. Le pareti della dispensa presentano rivestimento in PVC a tutta altezza. La porzione non rivestita e le volte sono intonacate e tinteggiate.

PAVIMENTI: Tutti i pavimenti esistenti sono piastrellati e in mediocre stato di conservazione.

SANITARI: si rileva la presenza di una doccia non segnalata nelle planimetrie catastali e in quelle di stato autorizzato.

IMPIANTI:

Impianto elettrico: presente, necessita di messa a norma

Impianto idrico: presente, da verificare.

Impianto termico: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile è occupato dai debitori esegutati e familiari.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dai debitori esegutati e familiari.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dai debitori esegutati e familiari.

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta libero ma in uso ai debitori esegutati e familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1980 al 24/03/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Boggia	09/12/1980	11913	649
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	15/12/1980	8076	6592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1980 al 24/03/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Boggia	09/12/1980	11913	649
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	15/12/1980	8076	6592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1980 al 24/03/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco	09/12/1980	11913	649



		Boggia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	15/12/1980	8076	6592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1980 al 24/03/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Boggia	09/12/1980	11913	649
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	15/12/1980	8076	6592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 06/08/2008
Reg. gen. 7573 - Reg. part. 1242
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Gian Paolo Roncarolo
Data: 31/07/2008
N° repertorio: 115927
N° raccolta: 8881
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti
Iscritto a Asti il 25/02/2021
Reg. gen. 1572 - Reg. part. 153
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.293,65
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 1199
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 29/09/2025
Reg. gen. 8070 - Reg. part. 6476
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 06/08/2008
Reg. gen. 7573 - Reg. part. 1242
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Gian Paolo Roncarolo
Data: 31/07/2008
N° repertorio: 115927
N° raccolta: 8881
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti
Iscritto a Asti il 25/02/2021
Reg. gen. 1572 - Reg. part. 153
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.293,65
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 1199
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 29/09/2025
Reg. gen. 8070 - Reg. part. 6476
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 06/08/2008
Reg. gen. 7573 - Reg. part. 1242
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Gian Paolo Roncarolo
Data: 31/07/2008
N° repertorio: 115927
N° raccolta: 8881

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti
Iscritto a Asti il 25/02/2021
Reg. gen. 1572 - Reg. part. 153
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.293,65
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 1199
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 29/09/2025
Reg. gen. 8070 - Reg. part. 6476
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 06/08/2008
Reg. gen. 7573 - Reg. part. 1242
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Gian Paolo Roncarolo
Data: 31/07/2008
N° repertorio: 115927
N° raccolta: 8881
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti
Iscritto a Asti il 25/02/2021
Reg. gen. 1572 - Reg. part. 153



Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.293,65
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 1199
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 29/09/2025
Reg. gen. 8070 - Reg. part. 6476
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6" e come definito dall'art. Art. 18 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Le case su strada e le palazzine". Si riporta l'estratto della norma di piano:

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

- Uf 1 mq/mq
- H 17,60 m
- Rc 0,50 (50% sf)
- Np 5
- Ip 0,3 (30% sf)
- Indice di densità arboreo 5
- Indice di densità arbustivo 10
- D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m
- Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1



Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6" e come definito dall'art. Art. 18 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Le case su strada e le palazzine". Si riporta l'estratto della norma di piano:

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

- Uf 1 mq/mq
 - H 17,60 m
 - Rc 0,50 (50% sf)
 - Np 5
 - Ip 0,3 (30% sf)
 - Indice di densità arboreo 5
 - Indice di densità arbustivo 10
 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m
 - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine
- Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6" e come definito dall'art. Art. 18 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Le case su strada e le palazzine". Si riporta l'estratto della norma di piano:

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

- Uf 1 mq/mq
 - H 17,60 m
 - Rc 0,50 (50% sf)
 - Np 5
 - Ip 0,3 (30% sf)
 - Indice di densità arboreo 5
 - Indice di densità arbustivo 10
 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m
 - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine
- Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100



Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6" e come definito dall'art. Art. 18 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Le case su strada e le palazzine". Si riporta l'estratto della norma di piano:

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

- Uf 1 mq/mq
 - H 17,60 m
 - Rc 0,50 (50% sf)
 - Np 5
 - Ip 0,3 (30% sf)
 - Indice di densità arboreo 5
 - Indice di densità arbustivo 10
 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m
 - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine
- Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

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

Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli è presente la seguente autorizzazione amministrativa:

•Licenza di Costruzione n. 5712 del 19/05/1953 inerente alla "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (condominio) di quattro piani in angolo alle vie Guicciardini-Mercadante" intestata a **** Omissis **** ed altri, comprensivo di Licenza d'uso relativamente alle opere in cemento armato e di Autorizzazione alla abitabilità del 06/11/1954.

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.



Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti incoerenze rispetto alle planimetrie degli ultimi progetti edilizi autorizzati.

MODIFICHE ESTERNE:

- lieve modifica di facciata con rimozione di un elemento decorativo (lesena angolare);
- prolungamento del balcone angolare.

MODIFICHE INTERNE:

- inserimento di una scala a chiocciola di collegamento con il piano terreno;
- traslazione della posizione di alcune tramezzature e porte interne, probabilmente riconducibile all'epoca di edificazione del fabbricato;
- traslazione della muratura verso vano scala e alloggio confinante con aumento della superficie e volume dell'appartamento, ma pur sempre incluso nella sagoma dell'edificio condominiale, probabilmente riconducibile all'epoca di edificazione del fabbricato.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., risulta evidente che tali difformità, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, siano SANABILI.

Tale mancata conformità potrà essere sanata mediante presentazione di una SCIA IN SANATORIA comprendente appartamento, cantina, autorimessa e laboratorio, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia e della variazione catastale, meglio descritte alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare" della presente relazione di stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

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

Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli è presente la seguente autorizzazione amministrativa:

•Licenza di Costruzione n. 5712 del 19/05/1953 inerente alla "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (condominio) di quattro piani in angolo alle vie Guicciardini-Mercadante" intestata a **** Omissis **** ed altri, comprensivo di Licenza d'uso relativamente alle opere in cemento armato e di Autorizzazione alla abitabilità del 06/11/1954.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti incoerenze rispetto alle planimetrie degli ultimi progetti edilizi autorizzati.

MODIFICHE INTERNE:



- aggiunta di pilastri interni;
- diversa posizione dell'ingresso e del tramezzo su cui insiste.

Si ritiene che tali irregolarità possano risalire all'epoca di costruzione del fabbricato.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., risulta evidente che tali difformità, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, siano SANABILI.

Tale mancata conformità potrà essere sanata mediante presentazione di una SCIA IN SANATORIA comprendente appartamento, cantina, autorimessa e laboratorio, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia e della variazione catastale, meglio descritte alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare" della presente relazione di stima.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

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

Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli è presente la seguente autorizzazione amministrativa:

- Licenza di Costruzione n. 5712 del 19/05/1953 inerente alla "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (condominio) di quattro piani in angolo alle vie Guicciardini-Mercadante" intestata a **** Omissis **** ed altri, comprensivo di Licenza d'uso relativamente alle opere in cemento armato e di Autorizzazione alla abitabilità del 06/11/1954.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti incoerenze rispetto alle planimetrie degli ultimi progetti edilizi autorizzati.

MODIFICHE INTERNE:

- diversa inclinazione del tramezzo di separazione con l'unità immobiliare confinante a est
- incremento di superficie e volume dell'autorimessa, ricavati all'interno della sagoma autorizzata dell'edificio, e quindi a eventuale discapito del confinante.

Si ritiene che tali irregolarità possano risalire all'epoca di costruzione del fabbricato.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., risulta evidente che tali difformità, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, siano SANABILI.

Tale mancata conformità potrà essere sanata mediante presentazione di una SCIA IN SANATORIA comprendente appartamento, cantina, autorimessa e laboratorio, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia e della variazione catastale, meglio descritte alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare" della presente relazione di stima.



BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

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

Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli è presente la seguente autorizzazione amministrativa:

•Licenza di Costruzione n. 5712 del 19/05/1953 inerente alla "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (condominio) di quattro piani in angolo alle vie Guicciardini-Mercadante" intestata a **** Omissis **** ed altri, comprensivo di Licenza d'uso relativamente alle opere in cemento armato.

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.

MODIFICHE INTERNE:

- inserimento di una scala a chiocciola di collegamento con il piano primo;
- diversa distribuzione planimetrica interna;
- realizzazione del forno.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., risulta evidente che tali difformità, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, siano SANABILI.

Tale mancata conformità potrà essere sanata mediante presentazione di una SCIA IN SANATORIA comprendente appartamento, cantina, autorimessa e laboratorio, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia e della variazione catastale, meglio descritte alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare" della presente relazione di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE 11, 13100, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Da corrispondenza con l'Amministratore condominiale non risultano pendenze nei confronti del Condominio Mercadante

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA SAVERIO MERCADANTE N.11, 13100, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da corrispondenza con l'Amministratore condominiale non risultano pendenze nei confronti del Condominio Mercadante

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 8, 13100, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da corrispondenza con l'Amministratore condominiale non risultano pendenze nei confronti del Condominio Mercadante

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI N. 8, 13100

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da corrispondenza con l'Amministratore condominiale non risultano pendenze nei confronti del Condominio Mercadante

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1
Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si



presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore. Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso residenziale sito al piano primo del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2734, Sub. 19, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2734, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 47.346,10

Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili pignorati, tenendo conto dello scopo della stima e della destinazione d'uso abitativa, si è scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo, secondo cui l'equivalente monetario di un bene immobile può essere determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche che siano stati recentemente posti in vendita sullo stesso mercato, o offerti su piazze assimilabili.

Nel presente caso in primo luogo si è tenuto conto dei valori espressi nel "Listino Immobiliare e locazioni turistiche - Vercelli e Provincia - n.27" edito dalla Camera di Commercio di Vercelli con rilevazioni al dicembre 2024, e di quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al semestre 2-2025, per poi passare ad indagini dirette sul territorio. In particolare in questa seconda fase sono stati presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, in fabbricati simili dal punto di vista tipologico ed estetico, e venduti nel corso degli anni 2024 e 2025. Si è inoltre preso atto della carenza di dinamica di mercato nel periodo corrente, della posizione dell'edificio, dell'epoca di edificazione e degli adeguamenti edilizi da attuare.

SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO: Listino immobiliare: Vercelli-Semicentro_ Appartamenti vecchi oltre 30 anni: da 500,00€/mq a 900,00€/mq; OMI: Zona C1/Semicentrale/SEMICENTRALE_ abitazioni di tipo economico - destinazione residenziale - stato normale: da 445,00 €/mq a 660,00 €/mq.

E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 580 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 0.84, è stato confermato a 487,20 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie di vendita ne deriva il seguente calcolo: $(487,20 \text{ €} * 97,18\text{mq}) = 47.346,10 \text{ €}$.

Si rimanda alla sezione "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE" relativamente alla stima degli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1

Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore. Il bene oggetto di stima è costituito da una cantina sita al piano interrato del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2734, Sub. 18, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2734, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 1.939,06

Si rimanda al metodo di stima applicato per l'appartamento.

SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO: Listino immobiliare: Vercelli-Semicentro_ Appartamenti vecchi oltre 30 anni: da 500,00€/mq a 900,00€/mq; OMI: Zona C1/Semicentrale/SEMICENTRALE_ abitazioni



di tipo economico – destinazione residenziale - stato normale: da 445,00 €/mq a 660,00 €/mq.

E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 580 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 0.84, è stato confermato a 487,20 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie di vendita ne deriva il seguente calcolo: $(487,20 \text{ €} * 3,98\text{mq}) = 1.939,06 \text{ €}$.

Si rimanda alla sezione "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE" relativamente alla stima degli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T

Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore. Il bene oggetto di stima è costituito da un'autorimessa sita al piano terra del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2734, Sub. 17, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2734, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 7.795,20

Si rimanda al metodo di stima applicato per l'appartamento.

SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO: Listino immobiliare: Vercelli-Semicentro_ Box auto: da 8.000,00€ a 16.000,00€; OMI: Zona C1/Semicentrale/SEMICENTRALE_ box – destinazione residenziale - stato normale: da 465,00 €/mq a 690,00 €/mq.

E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 580 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 0.84, è stato confermato a 487,20 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie di vendita ne deriva il seguente calcolo: $(487,20 \text{ €} * 16,00 \text{ mq}) = 7.795,20 \text{ €}$.

Si rimanda alla sezione "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE" relativamente alla stima degli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100

Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore. Il bene oggetto di stima è costituito



da un laboratorio artigianale (panificio) sito al piano terra del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2734, Sub. 20, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2734, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 40.656,00

Per la determinazione del “più probabile valore di mercato” degli immobili pignorati, tenendo conto dello scopo della stima e della destinazione d’uso artigianale/commerciale, si è scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo, secondo cui l’equivalente monetario di un bene immobile può essere determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche che siano stati recentemente posti in vendita sullo stesso mercato, o offerti su piazze assimilabili.

Nel presente caso in primo luogo si è tenuto conto dei valori espressi nel “Listino Immobiliare e locazioni turistiche – Vercelli e Provincia - n.27” edito dalla Camera di Commercio di Vercelli con rilevazioni al dicembre 2024, e di quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio riferiti al semestre 2-2025, per poi passare ad indagini dirette sul territorio. In particolare in questa seconda fase sono stati presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, in fabbricati simili dal punto di vista tipologico ed estetico, e venduti nel corso degli anni 2024 e 2025. Si è inoltre preso atto della carenza di dinamica di mercato nel periodo corrente, della posizione dell’edificio, dell’epoca di edificazione e degli adeguamenti edilizi da attuare.

SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO: Listino immobiliare: Vercelli-Semicentro_ Negozi: da 500,00€/mq a 1.000,00€/mq; OMI: Zona C1/Semicentrale/SEMICENTRALE_ laboratorio – destinazione produttiva - stato normale: da 180,00 €/mq a 365,00 €/mq.

E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 500 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 0.84, è stato confermato a 420,00 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie ne deriva il seguente calcolo: (420,00 € * 96,80 mq) = 40.656,00 €.

Si rimanda alla sezione "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE" relativamente alla stima degli oneri che rimarranno a carico dell’acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1	97,18 mq	487,20 €/mq	€ 47.346,10	100,00%	€ 47.346,10
Bene N° 2 - Cantina Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1	3,98 mq	487,20 €/mq	€ 1.939,06	100,00%	€ 1.939,06
Bene N° 3 - Garage Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T	16,00 mq	487,20 €/mq	€ 7.795,20	100,00%	€ 7.795,20
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale Vercelli (VC) - Via	96,80 mq	420,00 €/mq	€ 40.656,00	100,00%	€ 40.656,00



Francesco Guicciardini n. 8, 13100					
Valore di stima:					€ 97.736,36

Valore di stima: € 97.736,36

Valore finale di stima: € 97.736,36

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Preso atto che:

- il lotto di vendita comprende, oltre a cantina e autorimessa, un appartamento al piano primo e un laboratorio artigianale al piano terra direttamente sottostante all'alloggio;
- l'appartamento e il laboratorio artigianale sono tra loro collegati in modo abusivo mediante un'apertura nel solaio e una scala a chiocciola metallica;
- la situazione risulta sanabile mediante SCIA IN SANATORIA atta a consentire le seguenti due possibili soluzioni: 1) separazione delle due unità immobiliari con rimozione del collegamento esistente mediante rimozione della scala a chiocciola e chiusura dell'apertura nel solaio; 2) conservazione della situazione attuale mantenendo in essere il collegamento esistente tra le due unità immobiliari.

Gli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente per le due diverse opzioni possono essere così quantificati:

OPZIONE 1) SEPARAZIONE DELLE DUE UNITÀ IMMOBILIARI CON RIMOZIONE DEL COLLEGAMENTO ESISTENTE. Spesa totale € 8.510,41, di seguito meglio dettagliata:

-COSTI DI SANATORIA: Sanzione per abuso edilizio € 1.032,00 - Pratica per SCIA IN SANATORIA (incluse iva 22% e cassa 4%) € 3.000,00 - Variazione catastale NCEU € 1.000,00 -TOTALE SPESE DI SANATORIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE: € 5.032,00;

-COSTI PER RIMOZIONE DEL COLLEGAMENTO ESISTENTE: Lavori edili (inclusa iva 22%) € 1.955,85 - Spese tecniche per rilievo, verifica delle strutture esistenti, redazione e deposito di denuncia delle strutture e dichiarazione di regolare esecuzione per opere prive di rilevanza strutturale € 1.522,56 - TOTALE SPESE PER RIMOZIONE DEL COLLEGAMENTO ESISTENTE € 3.478,41.

OPZIONE 2) CONSERVAZIONE DELLA SITUAZIONE ATTUALE MANTENENDO IN ESSERE IL COLLEGAMENTO ESISTENTE. Spesa totale € 5.032,00, di seguito meglio dettagliata:

-COSTI DI SANATORIA: Sanzione per abuso edilizio € 1.032,00 - Pratica per SCIA IN SANATORIA (incluse iva 22% e cassa 4%) € 3.000,00 - Variazione catastale NCEU € 1.000,00 -TOTALE SPESE DI SANATORIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE: € 5.032,00.

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



Fontanetto Po, li 07/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gottardello Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato A-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B-Planimetrie (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato C-catasto (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato D-Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 18/03/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato E-Atto di provenienza (Aggiornamento al 18/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.F_Identificativi catastali (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.G_Stato civile (Aggiornamento al 12/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 26/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H_locazioni (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico rimozione collegamento esistente (Aggiornamento al 27/05/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1
Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore. Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso residenziale sito al piano primo del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2734, Sub. 19, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2734, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonchè come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6" e come definito dall'art. Art. 18 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Le case su strada e le palazzine". Si riporta l'estratto della norma di piano: Art. 18 Le case su strada e le palazzine Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri - Uf 1 mq/mq - H 17,60 m - Rc 0,50 (50% sf) - Np 5 - Ip 0,3 (30% sf) - Indice di densità arboreo 5 - Indice di densità arbustivo 10 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1
Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore. Il bene oggetto di stima è costituito da una cantina sita al piano interrato del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2734, Sub. 18, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2734, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonchè come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6" e come definito dall'art. Art. 18 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Le case su strada e le palazzine". Si riporta l'estratto della norma di piano: Art. 18 Le



case su strada e le palazzine Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri - Uf 1 mq/mq - H 17,60 m - Rc 0,50 (50% sf) - Np 5 - Ip 0,3 (30% sf) - Indice di densità arboreo 5 - Indice di densità arbustivo 10 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T
Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore. Il bene oggetto di stima è costituito da un'autorimessa sita al piano terra del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2734, Sub. 17, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2734, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6" e come definito dall'art. Art. 18 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Le case su strada e le palazzine". Si riporta l'estratto della norma di piano: Art. 18 Le case su strada e le palazzine Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri - Uf 1 mq/mq - H 17,60 m - Rc 0,50 (50% sf) - Np 5 - Ip 0,3 (30% sf) - Indice di densità arboreo 5 - Indice di densità arbustivo 10 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100
Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore. Il bene oggetto di stima è costituito da un laboratorio artigianale (panificio) sito al piano terra del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2734, Sub. 20, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2734, Qualità ENTE URBANO



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

Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6" e come definito dall'art. Art. 18 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Le case su strada e le palazzine". Si riporta l'estratto della norma di piano: Art. 18 Le case su strada e le palazzine Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri - Uf 1 mq/mq - H 17,60 m - Rc 0,50 (50% sf) - Np 5 - Ip 0,3 (30% sf) - Indice di densità arboreo 5 - Indice di densità arbustivo 10 - D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m - Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

Prezzo base d'asta: € 97.736,36



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.736,36

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante 11, 13100, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2734, Sub. 19, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2734, Qualità ENTE URBANO	Superficie	97,18 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi occupato dai debitori esecutati e dai familiari. Esso si presenta in buone condizioni strutturali ma in mediocri condizioni a livello di finiture e impianti.		
Descrizione:	Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore. Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso residenziale sito al piano primo del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Saverio Mercadante n.11, 13100, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2734, Sub. 18, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2734, Qualità ENTE URBANO	Superficie	3,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi occupato dai debitori esecutati e dai familiari, ed è occupato da beni mobili di loro proprietà. Esso si presenta in mediocri condizioni a livello di finiture, ma pare non necessitare di interventi urgenti.		
Descrizione:	Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di		



	parcheggi. L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore. Il bene oggetto di stima è costituito da una cantina sita al piano interrato del fabbricato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini 8, 13100, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2734, Sub. 17, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2734, Qualità ENTE URBANO	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi occupato dai debitori eseguiti e dai familiari, ed è occupato da beni mobili di loro proprietà. Esso si presenta in buone condizioni e pare non necessitare di interventi urgenti.		
Descrizione:	Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore. Il bene oggetto di stima è costituito da un'autorimessa sita al piano terra del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Francesco Guicciardini n. 8, 13100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2734, Sub. 20, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2734, Qualità ENTE URBANO	Superficie	96,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta libero da persone ma occupato da alcuni beni mobili di proprietà dei debitori eseguiti.		



	Esso si presenta in mediocri condizioni a livello di finiture e impianti.
Descrizione:	Il Condominio Mercadante, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area di città consolidata, nello specifico nelle "case su strada e le palazzine". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. L'edificio condominiale, i cui fronti principali affacciano a nord su Via Mercadante, ove è collocato l'accesso principale, e a ovest su Via Guicciardini, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante in latero cemento in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali e non è dotato di ascensore. Il bene oggetto di stima è costituito da un laboratorio artigianale (panificio) sito al piano terra del fabbricato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

