

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ajmino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	10
Lotto Unico.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	13
Titolarità .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	14
Confini .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	15



<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	15
Consistenza.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	19
Dati Catastali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	22
Precisazioni.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	24



Patti .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	25
Stato conservativo .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	26
Parti Comuni.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	27
Servitù, censo, livello, usi civici .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29



<b>Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>30</b>
<b>Bene N° 2 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>30</b>
<b>Bene N° 3 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>30</b>
<b>Bene N° 4 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano 1 .....</b>	<b>30</b>
<b>Stato di occupazione .....</b>	<b>31</b>
<b>Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>31</b>
<b>Bene N° 2 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>31</b>
<b>Bene N° 3 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>31</b>
<b>Bene N° 4 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano 1 .....</b>	<b>32</b>
<b>Provenienze Ventennali .....</b>	<b>32</b>
<b>Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>32</b>
<b>Bene N° 2 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>32</b>
<b>Bene N° 3 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>33</b>
<b>Bene N° 4 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano 1 .....</b>	<b>34</b>
<b>Formalità pregiudizievoli .....</b>	<b>34</b>
<b>Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>34</b>
<b>Bene N° 2 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>35</b>
<b>Bene N° 3 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>36</b>
<b>Bene N° 4 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano 1 .....</b>	<b>37</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>38</b>
<b>Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67</b> <b>, piano T .....</b>	<b>38</b>



<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	38
Regolarità edilizia .....	38
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	40
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
<b>Bene N° 1</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	42
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	42
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T .....	42
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1 .....	43
Stima / Formazione lotti.....	43
Riserve e particolarità da segnalare .....	49



## INCARICO

---

In data 29/09/2023, il sottoscritto Geom. Ajmino Franco, con studio in Via Chiò, 15 - 13044 - Crescentino (VC), email fajmino@libero.it, PEC franco.ajmino@geopec.it, Tel. 0161 54 327, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T
- **Bene N° 2** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T
- **Bene N° 3** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T
- **Bene N° 4** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

In Comune di Tronzano Vercellese, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Chivasso, in prossimità - circa Km 7 e circa 4 minuti di percorso stradale - del Comune di Santhià presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e dai trasporti ferroviari.

Nella fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici, è ubicato il bene pignorato, costituito da

una porzione di edificio da terra a tetto in tipologia "in manica" elevato a due piani ft e sottotetto, con affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II e sull'area di corte e basso fabbricato accessorio posto in corte, a minor consistenza di un complesso edilizio in regime - di fatto - condominiale con accesso pedonale dal c.so Vittorio Emanuele II al civ. 67 e accesso carraio - in servitù di passaggio sul mappale 300 Fg 13 - dall'adiacente via Castelletto civ. 3, composta da:

al piano terreno, cd beni subb. 1 e 2 della presente, due unità ad uso deposito - ma con caratteristiche tali da far supporre un precedente uso residenziale e/o commerciale -tra di loro collegate e costituite da quattro locali, accessibili sia direttamente dal c.so Vittorio Emanuele II sia dall'andito pedonale al civ. 67 e successivamente dalla corte in servitù di passaggio (alle unità suddette e all'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) costituita giuridicamente;

al piano terreno, cd bene sub. 3 della presente, unità ad uso autorimessa posta in corte e utilizzabile dalla corte stessa con analoga servitù e successivamente in servitù di passaggio esercitata di fatto sul sedime adiacente



mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3;

al piano primo, cd bene sub.4 della presente, abitazione accessibile dall'andito pedonale suddetto e dal vano scale comune, costituita da ingresso e disimpegno dal ballatoio verso il vano scale, cucina con balcone in affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II, due camere con finestre in analogo affaccio, bagno, veranda/ripostiglio sul ballatoio predetto; sottotetto (non censito catastalmente) soprastante i vano predetti, accessibile da rampa scale comune e tramediante analogo sottotetto soprastante unità immobiliare di proprietà aliena.

note: 1) andito pedonale, vano scale e corte precedentemente citati sono meglio individuabili graficamente negli elaborati planimetrici catastali prott. 15832/2015 e 2717/2128 allegati alla presente 2) la titolarità esclusiva o meno del sottotetto, è stata meglio trattata al punto "riserve e particolarità da segnalare" della presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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. In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

## **BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

In Comune di Tronzano Vercellese, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Chivasso, in prossimità - circa Km 7 e circa 4 minuti di percorso stradale - del Comune di Santhià presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e dai trasporti ferroviari.

Nella fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici, è ubicato il bene pignorato, costituito da

una porzione di edificio da terra a tetto in tipologia "in manica" elevato a due piani ft e sottotetto, con affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II e sull'area di corte e basso fabbricato accessorio posto in corte, a minor consistenza di un complesso edilizio in regime - di fatto - condominiale con accesso pedonale dal c.so Vittorio Emanuele II al civ. 67 e accesso carraio - in servitù di passaggio sul mappale 300 Fg 13 - dall'adiacente via Castelletto civ. 3, composta da:



al piano terreno, cd beni subb. 1 e 2 della presente, due unità ad uso deposito - ma con caratteristiche tali da far supporre un precedente uso residenziale e/o commerciale -tra di loro collegate e costituite da quattro locali, accessibili sia direttamente dal c.so Vittorio Emanuele II sia dall'andito pedonale al civ. 67 e successivamente dalla corte in servitù di passaggio (alle unità suddette e all'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) costituita giuridicamente;

al piano terreno, cd bene sub. 3 della presente, unità ad uso autorimessa posta in corte e utilizzabile dalla corte stessa con analoga servitù e successivamente in servitù di passaggio esercitata di fatto sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3;

al piano primo, cd bene sub.4 della presente, abitazione accessibile dall'andito pedonale suddetto e dal vano scale comune, costituita da ingresso e disimpegno dal ballatoio verso il vano scale, cucina con balcone in affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II, due camere con finestre in analogo affaccio, bagno, veranda/ripostiglio sul ballatoio predetto; sottotetto (non censito catastalmente) soprastante i vano predetti, accessibile da rampa scale comune e tramediante analogo sottotetto soprastante unità immobiliare di proprietà aliena.

note: 1) andito pedonale, vano scale e corte precedentemente citati sono meglio individuabili graficamente negli elaborati planimetrici catastali prott. 15832/2015 e 2717/2128 allegati alla presente 2) la titolarità esclusiva o meno del sottotetto, è stata meglio trattata al punto "riserve e particolarità da segnalare" della presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

### **BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

In Comune di Tronzano Vercellese, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Chivasso, in prossimità - circa Km 7 e circa 4 minuti di percorso stradale - del Comune di Santhià presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e dai trasporti ferroviari.

Nella fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici, è ubicato il bene pignorato, costituito da



una porzione di edificio da terra a tetto in tipologia "in manica" elevato a due piani ft e sottotetto, con affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II e sull'area di corte e basso fabbricato accessorio posto in corte, a minor consistenza di un complesso edilizio in regime - di fatto - condominiale con accesso pedonale dal c.so Vittorio Emanuele II al civ. 67 e accesso carraio - in servitù di passaggio sul mappale 300 Fg 13 - dall'adiacente via Castelletto civ. 3, composta da:

al piano terreno, cd beni subb. 1 e 2 della presente, due unità ad uso deposito - ma con caratteristiche tali da far supporre un precedente uso residenziale e/o commerciale -tra di loro collegate e costituite da quattro locali, accessibili sia direttamente dal c.so Vittorio Emanuele II sia dall'andito pedonale al civ. 67 e successivamente dalla corte in servitù di passaggio (alle unità suddette e all'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) costituita giuridicamente;

al piano terreno, cd bene sub. 3 della presente, unità ad uso autorimessa posta in corte e utilizzabile dalla corte stessa con analoga servitù e successivamente in servitù di passaggio esercitata di fatto sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3;

al piano primo, cd bene sub.4 della presente, abitazione accessibile dall'andito pedonale suddetto e dal vano scale comune, costituita da ingresso e disimpegno dal ballatoio verso il vano scale, cucina con balcone in affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II, due camere con finestre in analogo affaccio, bagno, veranda/ripostiglio sul ballatoio predetto; sottotetto (non censito catastalmente) soprastante i vano predetti, accessibile da rampa scale comune e tramediante analogo sottotetto soprastante unità immobiliare di proprietà aliena.

note: 1) andito pedonale, vano scale e corte precedentemente citati sono meglio individuabili graficamente negli elaborati planimetrici catastali prott. 15832/2015 e 2717/2128 allegati alla presente 2) la titolarità esclusiva o meno del sottotetto, è stata meglio trattata al punto "riserve e particolarità da segnalare" della presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

---



In Comune di Tronzano Vercellese, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Chivasso, in prossimità - circa Km 7 e circa 4 minuti di percorso stradale - del Comune di Santhià presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e dai trasporti ferroviari.

Nella fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici, è ubicato il bene pignorato, costituito da

una porzione di edificio da terra a tetto in tipologia "in manica" elevato a due piani ft e sottotetto, con affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II e sull'area di corte e basso fabbricato accessorio posto in corte, a minor consistenza di un complesso edilizio in regime - di fatto - condominiale con accesso pedonale dal c.so Vittorio Emanuele II al civ. 67 e accesso carraio - in servitù di passaggio sul mappale 300 Fg 13 - dall'adiacente via Castelletto civ. 3, composta da:

al piano terreno, cd beni subb. 1 e 2 della presente, due unità ad uso deposito - ma con caratteristiche tali da far supporre un precedente uso residenziale e/o commerciale -tra di loro collegate e costituite da quattro locali, accessibili sia direttamente dal c.so Vittorio Emanuele II sia dall'andito pedonale al civ. 67 e successivamente dalla corte in servitù di passaggio (alle unità suddette e all'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) costituita giuridicamente;

al piano terreno, cd bene sub. 3 della presente, unità ad uso autorimessa posta in corte e utilizzabile dalla corte stessa con analoga servitù e successivamente in servitù di passaggio esercitata di fatto sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3;

al piano primo, cd bene sub.4 della presente, abitazione accessibile dall'andito pedonale suddetto e dal vano scale comune, costituita da ingresso e disimpegno dal ballatoio verso il vano scale, cucina con balcone in affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II, due camere con finestre in analogo affaccio, bagno, veranda/ripostiglio sul ballatoio predetto; sottotetto (non censito catastalmente) soprastante i vano predetti, accessibile da rampa scale comune e tramediante analogo sottotetto soprastante unità immobiliare di proprietà aliena.

note: 1) andito pedonale, vano scale e corte precedentemente citati sono meglio individuabili graficamente negli elaborati planimetrici catastali prott. 15832/2015 e 2717/2128 allegati alla presente 2) la titolarità esclusiva o meno del sottotetto, è stata meglio trattata al punto "riserve e particolarità da segnalare" della presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T
- **Bene N° 2** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T
- **Bene N° 3** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T
- **Bene N° 4** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio MESSINA VITRANO in Corleone Perugia risulta pressochè completa, anche se priva della mappa catastale; mappa e planimetrie in atti delle diverse unità immobiliari sono state comunque acquisite dallo scrivente Esperto.

#### **BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio MESSINA VITRANO in Corleone Perugia risulta pressochè completa, anche se priva della mappa catastale; mappa e planimetrie in atti delle diverse unità immobiliari sono state comunque acquisite dallo scrivente Esperto.

#### **BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio MESSINA VITRANO in Corleone Perugia risulta pressochè completa, anche se priva della mappa catastale; mappa e planimetrie in atti delle diverse unità immobiliari sono state comunque acquisite dallo scrivente Esperto.



**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio MESSINA VITRANO in Corleone Perugia risulta pressochè completa, anche se priva della mappa catastale; mappa e planimetrie in atti delle diverse unità immobiliari sono state comunque acquisite dallo scrivente Esperto.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

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

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

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

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

Quanto al regime patrimoniale, atteso come

- non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, si è proceduto all' acquisizione del predetto documento (allegato),

da cui si evince che l'esecutata risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a COSSATO (BI) dal

11/11/2018

Si rappresenta che il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta PIENA proprietaria dei beni pignorati, contrariamente all'intestazione catastale ove la stessa risulta quale NUDA proprietaria e l'usufrutto per 1/1 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (già deceduto) in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; per ulteriori precisazioni in merito, si rimanda alla "1^ relazione del Custode" redatta in data 23/11/2023.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

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

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

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

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

Quanto al regime patrimoniale, atteso come

- non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, si è



proceduto all' acquisizione del predetto documento (allegato),  
da cui si evince che l'esecutata risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a COSSATO (BI)  
dal  
11/11/2018

Si rappresenta che il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta PIENA proprietaria dei beni pignorati,  
contrariamente all'intestazione catastale ove la stessa risulta quale NUDA proprietaria e l'usufrutto per 1/1 in  
capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (già deceduto) in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per ulteriori  
precisazioni in merito, si rimanda alla "1^ relazione del Custode" redatta in data 23/11/2023.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO  
EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

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

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

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

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

Quanto al regime patrimoniale, atteso come

- non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, si è  
proceduto all' acquisizione del predetto documento (allegato),  
da cui si evince che l'esecutata risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a COSSATO (BI)  
dal  
11/11/2018

Si rappresenta che il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta PIENA proprietaria dei beni pignorati,  
contrariamente all'intestazione catastale ove la stessa risulta quale NUDA proprietaria e l'usufrutto per 1/1 in  
capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (già deceduto) in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per ulteriori  
precisazioni in merito, si rimanda alla "1^ relazione del Custode" redatta in data 23/11/2023.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO  
EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

---

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

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

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

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



Quanto al regime patrimoniale, atteso come

- non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, si è proceduto all'acquisizione del predetto documento (allegato), da cui si evince che l'esecutata risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a COSSATO (BI) dal

11/11/2018

Si rappresenta che il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta PIENA proprietaria dei beni pignorati, contrariamente all'intestazione catastale ove la stessa risulta quale NUDA proprietaria e l'usufrutto per 1/1 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (già deceduto) in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; per ulteriori precisazioni in merito, si rimanda alla "1^ relazione del Custode" redatta in data 23/11/2023.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

La porzione di fabbricato pignorata di cui il bene in oggetto è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 13 Catasto terreni - a Nord con viabilità pubblica (c.so Vittorio Emanuele II), a Est con àndito comune di passaggio e mapp. 304, a Sud con la corte del mapp. 299, a Ovest con mapp. 298.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

La porzione di fabbricato pignorata di cui il bene in oggetto è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 13 Catasto terreni - a Nord con viabilità pubblica (c.so Vittorio Emanuele II), a Est con àndito comune di passaggio e mapp. 304, a Sud con la corte del mapp. 299, a Ovest con mapp. 298.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

La porzione di fabbricato pignorata di cui il bene in oggetto è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 13 Catasto terreni - a Nord con viabilità pubblica (c.so Vittorio Emanuele II), a Est con àndito comune di passaggio e mapp. 304, a Sud con la corte del mapp. 299, a Ovest con mapp. 298.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

La porzione di fabbricato pignorata di cui il bene in oggetto è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 13 Catasto terreni - a Nord con viabilità pubblica (c.so Vittorio Emanuele II), a Est con àndito comune di passaggio e mapp. 304, a Sud con la corte del mapp. 299, a Ovest con mapp. 298.

## CONSISTENZA

---



**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	0,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,00 mq</b>		

L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco con misure a campione - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita; ne consegue che non si è proceduto alla verifica di comoda - o meno - divisibilità.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	0,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,00 mq</b>		

L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco con misure a campione - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita; ne consegue che non si è proceduto alla verifica di comoda - o meno - divisibilità.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,70 m	T



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>13,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>13,00 mq</b>	

L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco con misure a campione - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita; ne consegue che non si è proceduto alla verifica di comoda - o meno - divisibilità.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	0,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,90 m	1
Veranda-ripostiglio	0,00 mq	2,40 mq	0,95	2,28 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	1,08 mq	1,08 mq	0,25	0,27 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,55 mq</b>		

L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco con misure a campione - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita; ne consegue che non si è proceduto alla verifica di comoda - o meno - divisibilità.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>21/05/1990</b> al <b>07/03/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 299, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 41 Superficie catastale 66 mq



		Piano T
Dal 07/03/2001 al 03/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 299, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 41 Superficie catastale 66 mq Rendita € 61,41 Piano T

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Si rappresenta che

- il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta PIENA proprietaria dei beni pignorati, contrariamente all'intestazione catastale ove la stessa risulta quale NUDA proprietaria e l'usufrutto per 1/1 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (già deceduto) in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; per ulteriori precisazioni giuridiche in merito, si rimanda alla "1^ relazione del Custode" redatta in data 23/11/2023

- non è stata introdotta in atti la voltura di riunione d'usufrutto alla nuda proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conseguente alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

i costi necessari per introdurre la voltura predetta sono stimabili in € 70,00 oltre IVA e CI € 19,67 e bolli/diritti € 71,00, così complessivi € 160,67, mentre la per la correzione dell'errata intestazione anche a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sarà necessaria la compilazione della segnalazione MUI, analogamente stimabile € 70,00 oltre IVA e CI € 19,67 e così complessivi € 89,67.

Inoltre si precisa che

- non è stata introdotto il passaggio di proprietà avvenuto alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, successione apertasi il 04/12/1998 (testamento pubblicato a rogito Ippolito del 08/03/1999 registrato a Vercelli il 16/03/1999 n° 03 serie 1), agli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuaria di 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà di 1/2

## **BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 21/05/1990 al 07/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 299, Sub. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 28 Rendita € 48,12 Piano T
Dal 07/03/2001 al 09/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 299, Sub. 19 Categoria C2 Cl.2, Cons. 28 Rendita € 28,92 Piano T
Dal 09/03/2015 al 03/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 299, Sub. 19 Categoria C2 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 40 mq Rendita € 28,92 Piano T

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Si rappresenta che

- il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta PIENA proprietaria dei beni pignorati, contrariamente all'intestazione catastale ove la stessa risulta quale NUDA proprietaria e l'usufrutto per 1/1 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (già deceduto) in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; per ulteriori precisazioni



giuridiche in merito, si rimanda alla "1^ relazione del Custode" redatta in data 23/11/2023

- non è stata introdotta in atti la voltura di riunione d'usufrutto alla nuda proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conseguente alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

i costi necessari per introdurre la voltura predetta sono stimabili in € 70,00 oltre IVA e CI € 19,67 e bolli/diritti € 71,00, così per complessivi € 160,67, mentre la per la correzione dell'errata intestazione anche a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sarà necessaria la compilazione della segnalazione MUI, analogamente stimabile € 70,00 oltre IVA e CI € 19,67 e così per complessivi € 89,67.

Inoltre si precisa che

- non è stata introdotta il passaggio di proprietà avvenuto alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, successione aperta il 04/12/1998 (testamento pubblicato a rogito Ippolito del 08/03/1999 registrato a Vercelli il 16/03/1999 n° 03 serie 1), agli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuaria di 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà di 1/2;

### **BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1990 al 07/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 299, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Piano T
Dal 07/03/2001 al 03/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 299, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 25,82 Piano T

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Si rappresenta che

- il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta PIENA proprietaria dei beni pignorati, contrariamente all'intestazione catastale ove la stessa risulta quale NUDA proprietaria e l'usufrutto per 1/1 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (già deceduto) in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; per ulteriori precisazioni giuridiche in merito, si rimanda alla "1^ relazione del Custode" redatta in data 23/11/2023

- non è stata introdotta in atti la voltura di riunione d'usufrutto alla nuda proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conseguente alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

i costi necessari per introdurre la voltura predetta sono stimabili in € 70,00 oltre IVA e CI € 19,67 e bolli/diritti € 71,00, così per complessivi € 160,67, mentre la per la correzione dell'errata intestazione anche a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sarà necessaria la compilazione della segnalazione MUI, analogamente stimabile € 70,00 oltre IVA e CI € 19,67 e così per complessivi € 89,67.

Inoltre si precisa che

- non è stata introdotta il passaggio di proprietà avvenuto alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, successione aperta il 04/12/1998 (testamento pubblicato a rogito Ippolito del 08/03/1999 registrato a Vercelli il 16/03/1999 n° 03 serie 1), agli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuaria di 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà di 1/2;

### **BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1990 al 07/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 299, Sub. 5 Categoria A4



		Cl.2, Cons. 5 Piano 1
Dal 07/03/2001 al 03/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 299, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 206,58 Piano 1

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Si rappresenta che

- il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta PIENA proprietaria dei beni pignorati, contrariamente all'intestazione catastale ove la stessa risulta quale NUDA proprietaria e l'usufrutto per 1/1 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (già deceduto) in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; per ulteriori precisazioni giuridiche in merito, si rimanda alla "1^ relazione del Custode" redatta in data 23/11/2023

- non è stata introdotta in atti la voltura di riunione d'usufrutto alla nuda proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conseguente alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

i costi necessari per introdurre la voltura predetta sono stimabili in € 70,00 oltre IVA e CI € 19,67 e bolli/diritti € 71,00, così complessivi € 160,67, mentre la per la correzione dell'errata intestazione anche a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sarà necessaria la compilazione della segnalazione MUI, analogamente stimabile € 70,00 oltre IVA e CI € 19,67 e così complessivi € 89,67.

Inoltre si precisa che

- non è stata introdotta il passaggio di proprietà avvenuto alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, successione aperta il 04/12/1998 (testamento pubblicato a rogito Ippolito del 08/03/1999 registrato a Vercelli il 16/03/1999 n° 03 serie 1), agli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuaria di 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà di 1/2;

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	299	7		C2	4	41	66 mq	61,41 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	299										



### **Corrispondenza catastale**

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - depositata in data 21/05/1990 ed allegata alla presente - nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	13	299	19		C2	2	28	40 mq	28,92 €	T	

<b>Catasto terreni (CT)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie areca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>	
13	299										

### **Corrispondenza catastale**

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - depositata in data 09/03/2015 ed allegata alla presente - nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	299	11		C6	2	10	12 mq	25,82 €	T	

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	
13	299										

**Corrispondenza catastale**

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - depositata in data 21/05/1990 ed allegata alla presente - nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	299	5		A4	2	5	101 mq	206,58 €	1	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	299									

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - depositata in data 21/05/1990 ed allegata alla presente - mentre sussiste con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In dettaglio:

- non sono state introdotte le variazioni interne connesse alla D.I.A. prot. 2402 del 28/04/2001, ovvero formazione del bagno interno in luogo del wc nella veranda nonchè spostamento di alcuni setti interni, variazioni per le quali è necessaria depositare la procedura di aggiornamento DOCFA; i costi necessari sono stimabili ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00, per complessivi € 990,24.

La presentazione della variazione DOCFA deve essere intesa quale complementare alla sanatoria urbanistica (cfr. al punto Regolarità Edilizia della presente); per tale ragione anche tali costi sono stati posti in deduzione nell'ambito della sanatoria stessa e dedotti dal valore di stima.

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.



**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

---

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Dalla documentazione depositata a fascicolo e da quanto indicato nel rogito di acquisto notaio Cagnacci in data 07/03/2001(allegata copia del titolo e allegati), all'art. 2 di questo emergono i seguenti patti e condizioni:

- il cortile, di proprietà di parte venditrice, sarà gravato da servitù di passaggio per accedere a quanto compravenduto (ora immobile pignorato) con divieto di sosta autoveicoli
- parte acquirente (ora esecutata) ha l'obbligo di continuare a fornire l'acqua, previo rimborso, all'utilizzatore del servizio igienico posto al piano terra.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Dalla documentazione depositata a fascicolo e da quanto indicato nel rogito di acquisto notaio Cagnacci in data 07/03/2001(allegata copia del titolo e allegati), all'art. 2 di questo emergono i seguenti patti e condizioni:

- il cortile, di proprietà di parte venditrice, sarà gravato da servitù di passaggio per accedere a quanto compravenduto (ora immobile pignorato) con divieto di sosta autoveicoli
- parte acquirente (ora esecutata) ha l'obbligo di continuare a fornire l'acqua, previo rimborso, all'utilizzatore del servizio igienico posto al piano terra.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Dalla documentazione depositata a fascicolo e da quanto indicato nel rogito di acquisto notaio Cagnacci in data 07/03/2001(allegata copia del titolo e allegati), all'art. 2 di questo emergono i seguenti patti e condizioni:

- il cortile, di proprietà di parte venditrice, sarà gravato da servitù di passaggio per accedere a quanto compravenduto (ora immobile pignorato) con divieto di sosta autoveicoli
- parte acquirente (ora esecutata) ha l'obbligo di continuare a fornire l'acqua, previo rimborso, all'utilizzatore del servizio igienico posto al piano terra.



**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

---

Dalla documentazione depositata a fascicolo e da quanto indicato nel rogito di acquisto notaio Cagnacci in data 07/03/2001(allegata copia del titolo e allegati), all'art. 2 di questo emergono i seguenti patti e condizioni:

- il cortile, di proprietà di parte venditrice, sarà gravato da servitù di passaggio per accedere a quanto compravenduto (ora immobile pignorato) con divieto di sosta autoveicoli
- parte acquirente (ora eseguita) ha l'obbligo di continuare a fornire l'acqua, previo rimborso, all'utilizzatore del servizio igienico posto al piano terra.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

la porzione del complesso costituente il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato negli anni '70 di un fabbricato di inizio secolo (1900), appare in scadente stato d'uso in parte delle strutture esterne (intonaci, parti comuni e rampe scala) mentre murature, tetto e copertura appaiono in buono stato; per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni le unità al piano terreno appaiono inutilizzate da tempo e in pessimo stato d'uso, mentre l'unità residenziale al piano primo è stata oggetto di interventi manutentivi con inserimento di servizi igienici, finiture, impianti e serramenti nel 2001, quindi in discreto stato d'uso anche se datato.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

la porzione del complesso costituente il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato negli anni '70 di un fabbricato di inizio secolo (1900), appare in scadente stato d'uso in parte delle strutture esterne (intonaci, parti comuni e rampe scala) mentre murature, tetto e copertura appaiono in buono stato; per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni le unità al piano terreno appaiono inutilizzate da tempo e in pessimo stato d'uso, mentre l'unità residenziale al piano primo è stata oggetto di interventi manutentivi con inserimento di servizi igienici, finiture, impianti e serramenti nel 2001, quindi in discreto stato d'uso anche se datato.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

la porzione del complesso costituente il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato negli anni '70 di un fabbricato di inizio secolo (1900), appare in scadente stato d'uso in parte delle strutture esterne (intonaci, parti comuni e rampe scala) mentre murature, tetto e copertura appaiono in buono stato; per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni le unità al piano terreno appaiono inutilizzate da tempo e in pessimo stato d'uso, mentre l'unità residenziale al piano primo è stata oggetto di interventi manutentivi con inserimento di servizi igienici, finiture, impianti e serramenti nel 2001, quindi in discreto stato d'uso anche se datato.

L'autorimessa che costituisce il bene sub. 3 della presente, pur realizzata con materiali poveri(travi di ferro, lamiera ondulata, lastre ondulate) è tuttavia atta all'uso.



**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

---

la porzione del complesso costituente il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato negli anni '70 di un fabbricato di inizio secolo (1900), appare in scadente stato d'uso in parte delle strutture esterne (intonaci, parti comuni e rampe scala) mentre murature, tetto e copertura appaiono in buono stato; per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni le unità al piano terreno appaiono inutilizzate da tempo e in pessimo stato d'uso

Viceversa, l'unità residenziale all'oggetto cd bene sub. 4, è stata oggetto di interventi manutentivi con inserimento di servizi igienici, finiture, impianti e serramenti nel 2001, quindi in discreto stato d'uso anche se datato.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Dalla documentazione a fascicolo e da quanto visionato, le parti comuni al complesso edilizio di cui i beni pignorati sono minor consistenza sono indicate nel rogito CAGNACCI del 07/03/2001 (allegato alla presente) all'art. 2 quali vano ingresso dalla via Vittorio Emanuele II civ. 67, del corridoio e del vano scala dal piano terreno al piano sottotetto, anche se non ne vengono citate espressamente le quote di comproprietà, nè quale parte del sottotetto è a destinazione comune, nè se tali porzioni sono in servitù e/o comuni con il fabbricato adiacente sul mappale 304, come farebbe supporre la porta di accesso a parti del predetto mappale posta nel corridoio al piano primo del vano scale.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Dalla documentazione a fascicolo e da quanto visionato, le parti comuni al complesso edilizio di cui i beni pignorati sono minor consistenza sono indicate nel rogito CAGNACCI del 07/03/2001 (allegato alla presente) all'art. 2 quali vano ingresso dalla via Vittorio Emanuele II civ. 67, del corridoio e del vano scala dal piano terreno al piano sottotetto, anche se non ne vengono citate espressamente le quote di comproprietà, nè quale parte del sottotetto è a destinazione comune, nè se tali porzioni sono in servitù e/o comuni con il fabbricato adiacente sul mappale 304, come farebbe supporre la porta di accesso a parti del predetto mappale posta nel corridoio al piano primo del vano scale.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---



Dalla documentazione a fascicolo e da quanto visionato, le parti comuni al complesso edilizio di cui i beni pignorati sono minor consistenza sono indicate nel rogito CAGNACCI del 07/03/2001 (allegato alla presente) all'art. 2 quali vano ingresso dalla via Vittorio Emanuele II civ. 67, del corridoio e del vano scala dal piano terreno al piano sottotetto, anche se non ne vengono citate espressamente le quote di comproprietà, nè quale parte del sottotetto è a destinazione comune, nè se tali porzioni sono in servitù e/o comuni con il fabbricato adiacente sul mappale 304, come farebbe supporre la porta di accesso a parti del predetto mappale posta nel corridoio al piano primo del vano scale.

#### **BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

Dalla documentazione a fascicolo e da quanto visionato, le parti comuni al complesso edilizio di cui i beni pignorati sono minor consistenza sono indicate nel rogito CAGNACCI del 07/03/2001 (allegato alla presente) all'art. 2 quali vano ingresso dalla via Vittorio Emanuele II civ. 67, del corridoio e del vano scala dal piano terreno al piano sottotetto, anche se non ne vengono citate espressamente le quote di comproprietà, nè quale parte del sottotetto è a destinazione comune, nè se tali porzioni sono in servitù e/o comuni con il fabbricato adiacente sul mappale 304, come farebbe supporre la porta di accesso a parti del predetto mappale posta nel corridoio al piano primo del vano scale.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato. Quanto alle servitù

- nel rogito di acquisto notaio Cagnacci in data 07/03/2001(allegata copia del titolo e allegati)e all'art. 2 emergono i seguenti patti e condizioni: il cortile, di proprietà di parte venditrice, sarà gravato da servitù di passaggio per accedere a quanto compravenduto (ora immobile pignorato) con divieto di sosta autoveicoli, viceversa

- il passaggio carraio necessario per accedere e recedere dall'autorimessa posta in corte del mapp. 299 alla pubblica, è esercitato DI FATTO sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3; in tal senso, nulla citato espressamente nel rogito Cagnacci ove recita che l'immobile viene venduto "...con le servitù attive e passive inerenti, diritti e obblighi inerenti, etc..."; conseguentemente, lo scrivente ha verificato se tali servitù sono state citate espressamente nei rogiti di provenienza ai dante causa del debitore esecutato acquisiti; in dettaglio

- dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti rep. 7110 in data 07/12/1973 RP 114 del 04/01/1974 (NULLA emerge)

- dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti rep. 7110 in data 07/12/1973 RP 114 del 04/01/1974 (NULLA emerge)



- da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti in data 27/03/1972 RP 1653 del 17/04/1972, (NULLA emerge)
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divisione rogito Bologna del 19/06/1969 RP 6067 in data 01/06/1969 (NULLA emerge); in tale contesto tra i beni assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene indicato che "...e) la casa "Datta" (non indicata nella planimetria) sita in Tronzano V.se alla partita 319 del N.C.E.U. ....(nota: ovvero l'edificio oggetto della presente)- Detto fabbricato fu già prelegato al figlio Guido...." ovvero assegnata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ante la di lui successione trascritta il 09/01/1967 (come emerge dal Conto ipotecario allegato); a tal punto, trattandosi di ricerche da eseguirsi in base alla paternità e quindi complesse e di incerta soluzione, lo scrivente ha optato di cessarle, ritenendo le servitù predette come esistenti DI FATTO.

## **BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato. Quanto alle servitù

- nel rogito di acquisto notaio Cagnacci in data 07/03/2001(allegata copia del titolo e allegati)e all'art. 2 emergono i seguenti patti e condizioni: il cortile, di proprietà di parte venditrice, sarà gravato da servitù di passaggio per accedere a quanto compravenduto (ora immobile pignorato) con divieto di sosta autoveicoli, viceversa
- il passaggio carraio necessario per accedere e recedere dall'autorimessa posta in corte del mapp. 299 alla pubblica, è esercitato DI FATTO sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3; in tal senso, nulla citato espressamente nel rogito Cagnacci ove recita che l'immobile viene venduto "...con le servitù attive e passive inerenti, diritti e obblighi inerenti, etc..."; conseguentemente, lo scrivente ha verificato se tali servitù sono state citate espressamente nei rogiti di provenienza ai dante causa del debitore esecutato acquisiti; in dettaglio
- dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti rep. 7110 in data 07/12/1973 RP 114 del 04/01/1974 (NULLA emerge)
- dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti rep. 7110 in data 07/12/1973 RP 114 del 04/01/1974 (NULLA emerge)
- da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti in data 27/03/1972 RP 1653 del 17/04/1972, (NULLA emerge)
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divisione rogito Bologna del 19/06/1969 RP 6067 in data 01/06/1969 (NULLA emerge); in tale contesto tra i beni assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene indicato che "...e) la casa "Datta" (non indicata nella planimetria) sita in Tronzano V.se alla partita 319 del N.C.E.U. ....(nota: ovvero l'edificio oggetto della presente)- Detto fabbricato fu già prelegato al figlio Guido...." ovvero assegnata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ante la di lui successione trascritta il 09/01/1967 (come emerge dal Conto ipotecario allegato); a tal punto, trattandosi di ricerche da eseguirsi in base alla paternità e quindi complesse e di incerta soluzione, lo scrivente ha optato di cessarle, ritenendo le servitù predette come esistenti DI FATTO.

## **BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato. Quanto alle servitù

- nel rogito di acquisto notaio Cagnacci in data 07/03/2001(allegata copia del titolo e allegati)e all'art. 2 emergono i seguenti patti e condizioni: il cortile, di proprietà di parte venditrice, sarà gravato da servitù di passaggio per accedere a quanto compravenduto (ora immobile pignorato) con divieto di sosta autoveicoli, viceversa
- il passaggio carraio necessario per accedere e recedere dall'autorimessa posta in corte del mapp. 299 alla pubblica, è esercitato DI FATTO sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3; in tal senso, nulla citato espressamente nel rogito Cagnacci ove recita che l'immobile viene



venduto "...con le servitù attive e passive inerenti, diritti e obblighi inerenti, etc..."; conseguentemente, lo scrivente ha verificato se tali servitù sono state citate espressamente nei rogiti di provenienza ai dante causa del debitore esecutato acquisiti; in dettaglio

- dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti rep. 7110 in data 07/12/1973 RP 114 del 04/01/1974 (NULLA emerge)

- dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti rep. 7110 in data 07/12/1973 RP 114 del 04/01/1974 (NULLA emerge)

- da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti in data 27/03/1972 RP 1653 del 17/04/1972, (NULLA emerge)

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divisione rogito Bologna del 19/06/1969 RP 6067 in data 01/06/1969 (NULLA emerge); in tale contesto tra i beni assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene indicato che "...e) la casa "Datta" (non indicata nella planimetria) sita in Tronzano V.se alla partita 319 del N.C.E.U. ....(nota: ovvero l'edificio oggetto della presente)- Detto fabbricato fu già prelegato al figlio Guido..." ovvero assegnata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ante la di lui successione trascritta il 09/01/1967 (come emerge dal Conto ipotecario allegato); a tal punto, trattandosi di ricerche da eseguirsi in base alla paternità e quindi complesse e di incerta soluzione, lo scrivente ha optato di cessarle, ritenendo le servitù predette come esistenti DI FATTO.

#### **BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato. Quanto alle servitù

- nel rogito di acquisto notaio Cagnacci in data 07/03/2001(allegata copia del titolo e allegati)e all'art. 2 emergono i seguenti patti e condizioni: il cortile, di proprietà di parte venditrice, sarà gravato da servitù di passaggio per accedere a quanto compravenduto (ora immobile pignorato) con divieto di sosta autoveicoli, viceversa

- il passaggio carraio necessario per accedere e recedere dall'autorimessa posta in corte del mapp. 299 alla pubblica, è esercitato DI FATTO sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3; in tal senso, nulla citato espressamente nel rogito Cagnacci ove recita che l'immobile viene venduto "...con le servitù attive e passive inerenti, diritti e obblighi inerenti, etc..."; conseguentemente, lo scrivente ha verificato se tali servitù sono state citate espressamente nei rogiti di provenienza ai dante causa del debitore esecutato acquisiti; in dettaglio

- dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti rep. 7110 in data 07/12/1973 RP 114 del 04/01/1974 (NULLA emerge)

- dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti rep. 7110 in data 07/12/1973 RP 114 del 04/01/1974 (NULLA emerge)

- da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti in data 27/03/1972 RP 1653 del 17/04/1972, (NULLA emerge)

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divisione rogito Bologna del 19/06/1969 RP 6067 in data 01/06/1969 (NULLA emerge); in tale contesto tra i beni assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene indicato che "...e) la casa "Datta" (non indicata nella planimetria) sita in Tronzano V.se alla partita 319 del N.C.E.U. ....(nota: ovvero l'edificio oggetto della presente)- Detto fabbricato fu già prelegato al figlio Guido..." ovvero assegnata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ante la di lui successione trascritta il 09/01/1967 (come emerge dal Conto ipotecario allegato); a tal punto, trattandosi di ricerche da eseguirsi in base alla paternità e quindi complesse e di incerta soluzione, lo scrivente ha optato di cessarle, ritenendo le servitù predette come esistenti DI FATTO.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**



**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

la porzione del complesso costituente il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato negli anni '70 di un fabbricato di inizio secolo (1900), appare in scadente stato d'uso in parte delle strutture esterne (intonaci, parti comuni e rampe scala) mentre murature, tetto e copertura appaiono in buono stato; per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni le unità al piano terreno appaiono inutilizzate da tempo e in pessimo stato d'uso, mentre l'unità residenziale al piano primo è stata oggetto di interventi manutentivi con inserimento di servizi igienici, finiture, impianti e serramenti nel 2001, quindi in discreto stato d'uso anche se datato.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

la porzione del complesso costituente il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato negli anni '70 di un fabbricato di inizio secolo (1900), appare in scadente stato d'uso in parte delle strutture esterne (intonaci, parti comuni e rampe scala) mentre murature, tetto e copertura appaiono in buono stato;  
per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni le UNITA' al piano terreno appaiono INUTILIZZATE da tempo e in pessimo stato d'uso, mentre l'unità residenziale al piano primo è stata oggetto di interventi manutentivi con inserimento di servizi igienici, finiture, impianti e serramenti nel 2001, quindi in discreto stato d'uso anche se datato.

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

la porzione del complesso costituente il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato negli anni '70 di un fabbricato di inizio secolo (1900), appare in scadente stato d'uso in parte delle strutture esterne (intonaci, parti comuni e rampe scala) mentre murature, tetto e copertura appaiono in buono stato; per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni le unità al piano terreno appaiono inutilizzate da tempo e in pessimo stato d'uso, mentre l'unità residenziale al piano primo è stata oggetto di interventi manutentivi con inserimento di servizi igienici, finiture, impianti e serramenti nel 2001, quindi in discreto stato d'uso anche se datato.

L'autorimessa che costituisce il bene sub. 3 della presente, è stata realizzata con materiali poveri(travi di ferro, lamiera ondulata, lastre ondulate) utilizzando in parte per le pareti perimetrali la muratura adiacente; non vi sono impianti.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

---

la porzione del complesso costituente il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato negli anni '70 di un fabbricato di inizio secolo (1900), appare in scadente stato d'uso in parte delle strutture esterne (intonaci, parti comuni e rampe scala) mentre murature, tetto e copertura appaiono in buono stato; per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni le unità al piano terreno appaiono inutilizzate da tempo e in pessimo stato d'uso.



L'unità residenziale cd bene sub. 4 al piano primo è stata oggetto di interventi manutentivi nel 2001, con inserimento dell'impianto idrosanitario e accessori bagno, finiture e pavimenti in ceramica, impianto di riscaldamento a elementi radianti con caldaietta a gas singola (posta al piano terreno), impianto elettrico sotto traccia, porte di passata tamburate, serramenti in alluminio e vetro camera, mentre sono state mantenute le ante esterne ad alette in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Si precisa che i locali sono ingombri di masserizie varie (cfr. documentazione fotografica) e in disuso; come tali, si ritiene siano - ragionevolmente - nella disponibilità del debitore esecutato.

### **BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Si precisa che i locali sono ingombri di masserizie varie (cfr. documentazione fotografica) e in disuso; come tali, si ritiene siano - ragionevolmente - nella disponibilità del debitore esecutato.

### **BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Al sopralluogo l'autorimessa non era occupata da autoveicoli o cose; stante come l'occupante dell'unità residenziale cd bene sub. 4 della presente sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sia invalida civile grave, si ritiene che l'autorimessa in oggetto sia - ragionevolmente - nella disponibilità del debitore esecutato.



**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene sub. 4 in oggetto è occupato dalla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* suocera del debitore esecutato nonchè dai sigg. #Carau Cristina# quale "badante" della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il di lei coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti con residenza presso l'immobile de quo.

La vicenda dell'occupazione è meglio descritta alla Relazione del Custode in data 23.11.2023, gli aspetti estimativi della possibile indennità di occupazione nella relazione dello scrivente in data 09 febbraio 2024.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/2001 al 03/07/2023	**** Omissis ****	atto pubblico di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAGNACCI	07/03/2001	4288	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	16/03/2001	2091	1624
		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 variata.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--



Dal 07/03/2001 al 03/07/2023	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAGNACCI	07/03/2001	4288	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	16/03/2001	2091	1624
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/2001 al 03/07/2023	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAGNACCI	07/03/2001	4288	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	16/03/2001	2091	1624
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/2001 al 03/07/2023	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAGNACCI	07/03/2001	4288	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	16/03/2001	2091	1624
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da esazione tributi  
 Iscritto a Vercelli il 10/07/2003  
 Reg. gen. 6313 - Reg. part. 1210  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 13.647,82



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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.823,91

Data: 23/06/2003

N° repertorio: 967

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 17/02/2017

Reg. gen. 1353 - Reg. part. 123

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.588,26

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 14/02/2017

N° repertorio: 581

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 03/07/2023

Reg. gen. 5590 - Reg. part. 4574

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da esazione tributi

Iscritto a Vercelli il 10/07/2003

Reg. gen. 6313 - Reg. part. 1210

Quota: 1/1

Importo: € 13.647,82

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

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

Capitale: € 6.823,91

Data: 23/06/2003

N° repertorio: 967



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 17/02/2017  
Reg. gen. 1353 - Reg. part. 123  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 65.588,26  
Rogante: Tribunale di Biella  
Data: 14/02/2017  
N° repertorio: 581

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Vercelli il 03/07/2023  
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 4574  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da esazione tributi  
Iscritto a Vercelli il 10/07/2003  
Reg. gen. 6313 - Reg. part. 1210  
Quota: 1/1  
Importo: € 13.647,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.823,91  
Data: 23/06/2003  
N° repertorio: 967
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 17/02/2017  
Reg. gen. 1353 - Reg. part. 123  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 65.588,26  
Rogante: Tribunale di Biella



Data: 14/02/2017  
N° repertorio: 581

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Vercelli il 03/07/2023  
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 4574  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da esazione tributi  
Iscritto a Vercelli il 10/07/2003  
Reg. gen. 6313 - Reg. part. 1210  
Quota: 1/1  
Importo: € 13.647,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.823,91  
Data: 23/06/2003  
N° repertorio: 967
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 17/02/2017  
Reg. gen. 1353 - Reg. part. 123  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 65.588,26  
Rogante: Tribunale di Biella  
Data: 14/02/2017  
N° repertorio: 581

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Vercelli il 03/07/2023  
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 4574  
Quota: 1/1



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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Il complesso pignorato, di cui la porzione pignorata è minor consistenza, risulta allocato alla tav. 11 della cartografia generale in zona AR (ovvero residenziale consolidato) del PRG vigente, normata dall'art. 32 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa

### **BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Il complesso pignorato, di cui la porzione pignorata è minor consistenza, risulta allocato alla tav. 11 della cartografia generale in zona AR (ovvero residenziale consolidato) del PRG vigente, normata dall'art. 32 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa

### **BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Il complesso pignorato, di cui la porzione pignorata è minor consistenza, risulta allocato alla tav. 11 della cartografia generale in zona AR (ovvero residenziale consolidato) del PRG vigente, normata dall'art. 32 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa

### **BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

---

Il complesso pignorato, di cui la porzione pignorata è minor consistenza, risulta allocato alla tav. 11 della cartografia generale in zona AR (ovvero residenziale consolidato) del PRG vigente, normata dall'art. 32 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

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

Il complesso edilizio di cui la porzione di fabbricato pignorato è minor consistenza risulta edificato ben prima del settembre 1967 (primi anni del '900) e oggetto di successivi interventi restauro e recupero a residenza di alcune unità nel 1974, giusta Lic. 84-98/1974 del 07.10.1974 e variante in data 17/06/1974 (nota: nella porzione NON oggetto di pignoramento), abitabilità rilasciata in data 21/10/1977; al seguito, ulteriore intervento al piano terreno (della porzione oggetto di pignoramento) per cambio d'uso da residenza a



commerciale e al tetto giusta lic. ed. 117/75 del 23.10.1975 e variante 136 in data 21/01/1976, abitabilità rilasciata in data 30/06/1976; al seguito, conc. ed. in sanatoria al seguito condono edilizio 1986 (prat. 104/86) relativa all'edificazione di autorimesse in corte (tra cui ANCHE l'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) 60/96 in data 10/06/996; al seguito, D.I.A. prot. 2402 del 28/04/2001, prat. ed. 54/2001 opere interne dell'unità residenziale (oggetto di pignoramento) richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; al seguito, C.I.L.A. per cambio d'uso da commerciale a residenziale al piano terreno (della porzione oggetto di pignoramento) senza opere, resa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; alla D.I.A. e C.I.L.A. suddette non sono seguiti i relativi certificati di conformità lavori.

Si allega copia dei titoli suddetti.

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

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

ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nel titolo edilizio 117/75;

NON ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nella D.I.A. prot. 2402 del 28/04/2001, in dettaglio:

la scala a chiocciola di collegamento tra il piano T e l'unità residenziale non è stata realizzata, alcune partizioni interne non conformi all'elaborato grafico.

In ordine alle violazioni come sopra, gli indici urbanistici non sono stati modificati e quindi si ritiene che l'ABUSO sia SANABILE con procedimento C.I.L.A. in Sanatoria, i cui costi sono valutabili in € 1000,00 per sanzione amministrativa, diritti e bolli € 116,50, prestazioni professionali di progetto in € 768,00 IVA e CI compresi, quindi per complessivi € 1884,50.

### **BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

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

Il complesso edilizio di cui la porzione di fabbricato pignorato è minor consistenza risulta edificato ben prima del settembre 1967 (primi anni del '900) e oggetto di successivi interventi restauro e recupero a residenza di alcune unità nel 1974, giusta Lic. 84-98/1974 del 07.10.1974 e variante in data 17/06/1974 (nota: nella porzione NON oggetto di pignoramento), abitabilità rilasciata in data 21/10/1977; al seguito, ulteriore intervento al piano terreno (della porzione oggetto di pignoramento) per cambio d'uso da residenza a commerciale e al tetto giusta lic. ed. 117/75 del 23.10.1975 e variante 136 in data 21/01/1976, abitabilità rilasciata in data 30/06/1976; al seguito, conc. ed. in sanatoria al seguito condono edilizio 1986 (prat. 104/86) relativa all'edificazione di autorimesse in corte (tra cui ANCHE l'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) 60/96 in data 10/06/996; al seguito, D.I.A. prot. 2402 del 28/04/2001, prat. ed. 54/2001 opere interne dell'unità residenziale (oggetto di pignoramento) richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; al seguito, C.I.L.A. per cambio d'uso da commerciale a residenziale al piano terreno (della porzione oggetto di pignoramento) senza opere,



resa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; alla D.I.A. e C.I.L.A. suddette non sono seguiti i relativi certificati di conformità lavori.

Si allega copia dei titoli suddetti.

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

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

ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nel titolo edilizio 117/75;

NON ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nella D.I.A. prot. 2402 del 28/04/2001, in dettaglio:

la scala a chiocciola di collegamento tra il piano T e l'unità residenziale non è stata realizzata, alcune partizioni interne non conformi all'elaborato grafico.

In ordine alle violazioni come sopra, gli indici urbanistici non sono stati modificati e quindi si ritiene che l'ABUSO sia SANABILE con procedimento C.I.L.A. in Sanatoria, i cui costi sono valutabili in € 1000,00 per sanzione amministrativa, diritti e bolli € 116,50, prestazioni professionali di progetto in € 768,00 IVA e CI compresi, quindi per complessivi € 1884,50.

### **BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

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

Il complesso edilizio di cui la porzione di fabbricato pignorato è minor consistenza risulta edificato ben prima del settembre 1967 (primi anni del '900) e oggetto di successivi interventi restauro e recupero a residenza di alcune unità nel 1974, giusta Lic. 84-98/1974 del 07.10.1974 e variante in data 17/06/1974 (nota: nella porzione NON oggetto di pignoramento), abitabilità rilasciata in data 21/10/1977; al seguito, ulteriore intervento al piano terreno (della porzione oggetto di pignoramento) per cambio d'uso da residenza a commerciale e al tetto giusta lic. ed. 117/75 del 23.10.1975 e variante 136 in data 21/01/1976, abitabilità rilasciata in data 30/06/1976; al seguito, conc. ed. in sanatoria al seguito condono edilizio 1986 (prat. 104/86) relativa all'edificazione di autorimesse in corte (tra cui ANCHE l'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) 60/96 in data 10/06/996; al seguito, D.I.A. prot. 2402 del 28/04/2001, prat. ed. 54/2001 opere interne dell'unità residenziale (oggetto di pignoramento) richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; al seguito, C.I.L.A. per cambio d'uso da commerciale a residenziale al piano terreno (della porzione oggetto di pignoramento) senza opere, resa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; alla D.I.A. e C.I.L.A. suddette non sono seguiti i relativi certificati di conformità lavori.

Si allega copia dei titoli suddetti.



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

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

ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nel titolo edilizio 117/75;

NON ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nella D.I.A. prot. 2402 del 28/04/2001, in dettaglio:

la scala a chiocciola di collegamento tra il piano T e l'unità residenziale non è stata realizzata, alcune partizioni interne non conformi all'elaborato grafico.

In ordine alle violazioni come sopra, gli indici urbanistici non sono stati modificati e quindi si ritiene che l'ABUSO sia SANABILE con procedimento C.I.L.A. in Sanatoria, i cui costi sono valutabili in € 1000,00 per sanzione amministrativa, diritti e bolli € 116,50, prestazioni professionali di progetto in € 768,00 IVA e CI compresi, quindi per complessivi € 1884,50.

### **BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

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

Il complesso edilizio di cui la porzione di fabbricato pignorato è minor consistenza risulta edificato ben prima del settembre 1967 (primi anni del '900) e oggetto di successivi interventi restauro e recupero a residenza di alcune unità nel 1974, giusta Lic. 84-98/1974 del 07.10.1974 e variante in data 17/06/1974 (nota: nella porzione NON oggetto di pignoramento), abitabilità rilasciata in data 21/10/1977; al seguito, ulteriore intervento al piano terreno (della porzione oggetto di pignoramento) per cambio d'uso da residenza a commerciale e al tetto giusta lic. ed. 117/75 del 23.10.1975 e variante 136 in data 21/01/1976, abitabilità rilasciata in data 30/06/1976; al seguito, conc. ed. in sanatoria al seguito condono edilizio 1986 (prat. 104/86) relativa all'edificazione di autorimesse in corte (tra cui ANCHE l'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) 60/96 in data 10/06/996; al seguito, D.I.A. prot. 2402 del 28/04/2001, prat. ed. 54/2001 opere interne dell'unità residenziale (oggetto di pignoramento) richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; al seguito, C.I.L.A. per cambio d'uso da commerciale a residenziale al piano terreno (della porzione oggetto di pignoramento) senza opere, resa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; alla D.I.A. e C.I.L.A. suddette non sono seguiti i relativi certificati di conformità lavori.

Si allega copia dei titoli suddetti.

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

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



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

ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nel titolo edilizio 117/75;

NON ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nella D.I.A. prot. 2402 del 28/04/2001, in dettaglio:

la scala a chiocciola di collegamento tra il piano T e l'unità residenziale non è stata realizzata, alcune partizioni interne non conformi all'elaborato grafico.

In ordine alle violazioni come sopra, gli indici urbanistici non sono stati modificati e quindi si ritiene che l'ABUSO sia SANABILE con procedimento C.I.L.A. in Sanatoria, i cui costi sono valutabili in € 1000,00 per sanzione amministrativa, diritti e bolli € 116,50, prestazioni professionali di progetto in € 768,00 IVA e CI compresi, quindi per complessivi € 1884,50.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In ordine ai vincoli di natura condominiale, si ribadisce quanto descritto al punto "Patti" della presente; in tal senso, il debitore non ha acclarato l'esistenza di oneri condominiali sostenuti o a proprio favore connessi a punto suddetto.

### **BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In ordine ai vincoli di natura condominiale, si ribadisce quanto descritto al punto "Patti" della presente; in tal senso, il debitore non ha acclarato l'esistenza di oneri condominiali sostenuti o a proprio favore connessi a punto suddetto.

### **BENE N° 3 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO T**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In ordine ai vincoli di natura condominiale, si ribadisce quanto descritto al punto "Patti" della presente; in tal senso, il debitore non ha acclarato l'esistenza di oneri condominiali sostenuti o a proprio favore connessi a



punto suddetto.

## **BENE N° 4 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - C.SO VITTORIO EMANUELE II CIV. 67 , PIANO 1**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In ordine ai vincoli di natura condominiale, si ribadisce quanto descritto al punto "Patti" della presente; in tal senso, il debitore non ha acclarato l'esistenza di oneri condominiali sostenuti o a proprio favore connessi a punto suddetto.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

La porzione di edificio residenziale oggetto della presente relazione, pur fisicamente costituito unità autonomamente utilizzabili, possiede caratteristiche tipologiche, distributive e impiantistiche tali da costituire ragionevolmente un solo lotto.

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

- **Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T**

In Comune di Tronzano Vercellese, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Chivasso, in prossimità - circa Km 7 e circa 4 minuti di percorso stradale - del Comune di Santhià presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e dai trasporti ferroviari. Nella fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici, è ubicato il bene pignorato, costituito da una porzione di edificio da terra a tetto in tipologia "in manica" elevato a due piani ft e sottotetto, con affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II e sull'area di corte e basso fabbricato accessorio posto in corte, a minor consistenza di un complesso edilizio in regime - di fatto - condominiale con accesso pedonale dal c.so Vittorio Emanuele II al civ. 67 e accesso carraio - in servitù di passaggio sul mappale 300 Fg 13 - dall'adiacente via Castelletto civ. 3, composta da: al piano terreno, cd beni subb. 1 e 2 della presente, due unità ad uso deposito - ma con caratteristiche tali da far supporre un precedente uso residenziale e/o commerciale -tra di loro collegate e costituite da quattro locali, accessibili sia direttamente dal c.so Vittorio Emanuele II sia dall'andito pedonale al civ. 67 e successivamente dalla corte in servitù di passaggio (alle unità suddette e all'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) costituita giuridicamente; al piano terreno, cd bene sub. 3 della presente, unità ad uso autorimessa posta in corte e utilizzabile dalla corte stessa con analoga servitù e successivamente in servitù di passaggio esercitata di fatto sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3; al piano primo, cd bene sub.4 della presente, abitazione accessibile dall'andito pedonale suddetto e dal vano scale comune, costituita da ingresso e disimpegno dal ballatoio verso il vano scale, cucina con balcone in affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II, due camere con finestre in analogo affaccio, bagno, veranda/ripostiglio sul ballatoio predetto; sottotetto (non censito catastalmente) soprastante i vano predetti, accessibile da rampa scale comune e tramediante analogo sottotetto soprastante unità immobiliare di proprietà aliena. note: 1) andito pedonale, vano scale e corte precedentemente citati sono meglio individuabili



graficamente negli elaborati planimetrici catastali prott. 15832/2015 e 2717/2128 allegati alla presente 2) la titolarità esclusiva o meno del sottotetto, è stata meglio trattata al punto "riserve e particolarità da segnalare" della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 299, Sub. 7, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 299

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

Valore di stima del bene: € 18.693,00

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero - quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI; l'analisi delle fonti suddette ha evidenziato la carenza di beni comparativi di RECENTE compravendita con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima e, in generale, di un mercato non particolarmente attivo. Si è quindi optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni anche simili e senza particolare attenzione all'ubicazione (stante il ristretto ambito territoriale del Comune), ovvero

- in vicolo Paterna, unifamiliare in manica a 2 piani, anni 50 parzialmente ristrutturata, mq 110 compresa autorimessa, buono stato, 2 bagni, 2024 € 74.000,00

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15-20%), alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (parzialmente analogo, con fattore di degrado 10%).

Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni (ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi è stato sostanzialmente stabile ma con una diminuzione nei volumi di vendita (fonte Osservatorio Immobiliare NOMISMA). A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva e alla particolare tipologia della porzione pignorata (costituito unità abitabili e altre inagibili da ristrutturare) - sono tali da contribuire ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati, valutabile intorno al 10% rispetto agli asking price considerati,

Si è conseguentemente pervenuto al valore unitario di € 417,00/mq per l'unità abitabile, in linea peraltro con il prezzo minimo tabellare riscontrato per "unità residenziali in buono stato" (fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli).

Con il processo inverso, si è pervenuto al valore unitario di € 279,00/mq per le unità da ristrutturare, optando per dedurre dal valore suddetto la % riscontrabile tra le cd "unità residenziali in buono stato" e le cd "unità residenziali da ristrutturare" (fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli).

Analogamente, per l'autorimessa in corte si è pervenuto al valore unitario di € 125,00/mq optando per dedurre dal valore suddetto il 70%, stante la tipologia costruttiva estremamente semplice dell'unità suddetta.

- **Bene N° 2** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T

In Comune di Tronzano Vercellese, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Chivasso, in prossimità - circa Km 7 e circa 4 minuti di percorso stradale - del Comune di Santhià presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e dai trasporti ferroviari. Nella fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici, è ubicato il bene pignorato, costituito da una porzione di edificio da terra a tetto in tipologia "in manica" elevato a due piani ft e sottotetto, con affaccio sul c.so



Vittorio Emanuele II e sull'area di corte e basso fabbricato accessorio posto in corte, a minor consistenza di un complesso edilizio in regime - di fatto - condominiale con accesso pedonale dal c.so Vittorio Emanuele II al civ. 67 e accesso carraio - in servitù di passaggio sul mappale 300 Fg 13 - dall'adiacente via Castelletto civ. 3, composta da: al piano terreno, cd beni subb. 1 e 2 della presente, due unità ad uso deposito - ma con caratteristiche tali da far supporre un precedente uso residenziale e/o commerciale -tra di loro collegate e costituite da quattro locali, accessibili sia direttamente dal c.so Vittorio Emanuele II sia dall'andito pedonale al civ. 67 e successivamente dalla corte in servitù di passaggio (alle unità suddette e all'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) costituita giuridicamente; al piano terreno, cd bene sub. 3 della presente, unità ad uso autorimessa posta in corte e utilizzabile dalla corte stessa con analoga servitù e successivamente in servitù di passaggio esercitata di fatto sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3; al piano primo, cd bene sub.4 della presente, abitazione accessibile dall'andito pedonale suddetto e dal vano scale comune, costituita da ingresso e disimpegno dal ballatoio verso il vano scale, cucina con balcone in affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II, due camere con finestre in analogo affaccio, bagno, veranda/ripostiglio sul ballatoio predetto; sottotetto (non censito catastalmente) soprastante i vano predetti, accessibile da rampa scale comune e tramediante analogo sottotetto soprastante unità immobiliare di proprietà aliena. note: 1) andito pedonale, vano scale e corte precedentemente citati sono meglio individuabili graficamente negli elaborati planimetrici catastali prott. 15832/2015 e 2717/2128 allegati alla presente 2) la titolarità esclusiva o meno del sottotetto, è stata meglio trattata al punto "riserve e particolarità da segnalare" della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 299, Sub. 19, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 299

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

Valore di stima del bene: € 11.718,00

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero - quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI; l'analisi delle fonti suddette ha evidenziato la carenza di beni comparativi di RECENTE compravendita con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima e, in generale, di un mercato non particolarmente attivo. Si è quindi optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni anche similari e senza particolare attenzione all'ubicazione (stante il ristretto ambito territoriale del Comune), ovvero

- in vicolo Paterna, unifamiliare in manica a 2 piani, anni 50 parzialmente ristrutturata, mq 110 compresa autorimessa, buono stato, 2 bagni, 2024 € 74.000,00

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15-20%), alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (parzialmente analogo, con fattore di degrado 10%).

Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni (ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi è stato sostanzialmente stabile ma con una diminuzione nei volumi di vendita (fonte Osservatorio Immobiliare NOMISMA). A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva e alla particolare tipologia della porzione pignorata (costituito unità abitabili e altre inagibili da ristrutturare) - sono tali da contribuire ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati, valutabile intorno al 10% rispetto agli asking price considerati,

Si è conseguentemente pervenuto al valore unitario di € 417,00/mq per l'unità abitabile, in linea peraltro con il prezzo minimo tabellare riscontrato per "unità residenziali in buono stato" (fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli).

Con il processo inverso, si è pervenuto al valore unitario di € 279,00/mq per le unità da ristrutturare, optando per dedurre dal valore suddetto la % riscontrabile tra le cd "unità residenziali in buono stato" e



le cd " "unità residenziali da ristrutturare" (fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli).

Analogamente, per l'autorimessa in corte si è pervenuto al valore unitario di € 125,00/mq optando per dedurre dal valore suddetto il 70%, stante la tipologia costruttiva estremamente semplice dell'unità suddetta.

- **Bene N° 3** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T

In Comune di Tronzano Vercellese, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Chivasso, in prossimità - circa Km 7 e circa 4 minuti di percorso stradale - del Comune di Santhià presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e dai trasporti ferroviari. Nella fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici, è ubicato il bene pignorato, costituito da una porzione di edificio da terra a tetto in tipologia "in manica" elevato a due piani ft e sottotetto, con affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II e sull'area di corte e basso fabbricato accessorio posto in corte, a minor consistenza di un complesso edilizio in regime - di fatto - condominiale con accesso pedonale dal c.so Vittorio Emanuele II al civ. 67 e accesso carraio - in servitù di passaggio sul mappale 300 Fg 13 - dall'adiacente via Castelletto civ. 3, composta da: al piano terreno, cd beni subb. 1 e 2 della presente, due unità ad uso deposito - ma con caratteristiche tali da far supporre un precedente uso residenziale e/o commerciale -tra di loro collegate e costituite da quattro locali, accessibili sia direttamente dal c.so Vittorio Emanuele II sia dall'andito pedonale al civ. 67 e successivamente dalla corte in servitù di passaggio (alle unità suddette e all'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) costituita giuridicamente; al piano terreno, cd bene sub. 3 della presente, unità ad uso autorimessa posta in corte e utilizzabile dalla corte stessa con analoga servitù e successivamente in servitù di passaggio esercitata di fatto sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3; al piano primo, cd bene sub.4 della presente, abitazione accessibile dall'andito pedonale suddetto e dal vano scale comune, costituita da ingresso e disimpegno dal ballatoio verso il vano scale, cucina con balcone in affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II, due camere con finestre in analogo affaccio, bagno, veranda/ripostiglio sul ballatoio predetto; sottotetto (non censito catastalmente) soprastante i vano predetti, accessibile da rampa scale comune e tramediante analogo sottotetto soprastante unità immobiliare di proprietà aliena. note: 1) andito pedonale, vano scale e corte precedentemente citati sono meglio individuabili graficamente negli elaborati planimetrici catastali prott. 15832/2015 e 2717/2128 allegati alla presente 2) la titolarità esclusiva o meno del sottotetto, è stata meglio trattata al punto "riserve e particolarità da segnalare" della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 299, Sub. 11, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 299

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

Valore di stima del bene: € 1.625,00

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero - quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI; l'analisi delle fonti suddette ha evidenziato la carenza di beni comparativi di RECENTE compravendita con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima e, in generale, di un mercato non particolarmente attivo. Si è quindi optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni anche simili e senza particolare attenzione all'ubicazione (stante il ristretto ambito territoriale del Comune), ovvero

- in vicolo Paterna, unifamiliare in manica a 2 piani, anni 50 parzialmente ristrutturata, mq 110 compresa autorimessa, buono stato, 2 bagni, 2024 € 74.000,00

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato



nell'ordine del 15-20%), alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (parzialmente analogo, con fattore di degrado 10%).

Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni (ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi è stato sostanzialmente stabile ma con una diminuzione nei volumi di vendita (fonte Osservatorio Immobiliare NOMISMA). A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva e alla particolare tipologia della porzione pignorata (costituito unità abitabili e altre inagibili da ristrutturare) - sono tali da contribuire ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati, valutabile intorno al 10% rispetto agli asking price considerati,

Si è conseguentemente pervenuto al valore unitario di € 417,00/mq per l'unità abitabile, in linea peraltro con il prezzo minimo tabellare riscontrato per "unità residenziali in buono stato" (fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli).

Con il processo inverso, si è pervenuto al valore unitario di € 279,00/mq per le unità da ristrutturare, optando per dedurre dal valore suddetto la % riscontrabile tra le cd "unità residenziali in buono stato" e le cd "unità residenziali da ristrutturare" (fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli).

Analogamente, per l'autorimessa in corte si è pervenuto al valore unitario di € 125,00/mq optando per dedurre dal valore suddetto il 70%, stante la tipologia costruttiva estremamente semplice dell'unità suddetta.

- **Bene N° 4** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1

In Comune di Tronzano Vercellese, piccolo Comune posto lungo la viabilità SP 11 Vercelli- Chivasso, in prossimità - circa Km 7 e circa 4 minuti di percorso stradale - del Comune di Santhià presso cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e dai trasporti ferroviari. Nella fascia edificata contigua al centro storico in cui, pur in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, la viabilità è angusta e scarsamente dotata di parcheggi pubblici, è ubicato il bene pignorato, costituito da una porzione di edificio da terra a tetto in tipologia "in manica" elevato a due piani ft e sottotetto, con affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II e sull'area di corte e basso fabbricato accessorio posto in corte, a minor consistenza di un complesso edilizio in regime - di fatto - condominiale con accesso pedonale dal c.so Vittorio Emanuele II al civ. 67 e accesso carraio - in servitù di passaggio sul mappale 300 Fg 13 - dall'adiacente via Castelletto civ. 3, composta da: al piano terreno, cd beni subb. 1 e 2 della presente, due unità ad uso deposito - ma con caratteristiche tali da far supporre un precedente uso residenziale e/o commerciale -tra di loro collegate e costituite da quattro locali, accessibili sia direttamente dal c.so Vittorio Emanuele II sia dall'andito pedonale al civ. 67 e successivamente dalla corte in servitù di passaggio (alle unità suddette e all'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) costituita giuridicamente; al piano terreno, cd bene sub. 3 della presente, unità ad uso autorimessa posta in corte e utilizzabile dalla corte stessa con analoga servitù e successivamente in servitù di passaggio esercitata di fatto sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3; al piano primo, cd bene sub.4 della presente, abitazione accessibile dall'andito pedonale suddetto e dal vano scale comune, costituita da ingresso e disimpegno dal ballatoio verso il vano scale, cucina con balcone in affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II, due camere con finestre in analogo affaccio, bagno, veranda/ripostiglio sul ballatoio predetto; sottotetto (non censito catastalmente) soprastante i vano predetti, accessibile da rampa scale comune e tramediante analogo sottotetto soprastante unità immobiliare di proprietà aliena. note: 1) andito pedonale, vano scale e corte precedentemente citati sono meglio individuabili graficamente negli elaborati planimetrici catastali prott. 15832/2015 e 2717/2128 allegati alla



presente 2) la titolarità esclusiva o meno del sottotetto, è stata meglio trattata al punto "riserve e particolarità da segnalare" della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 299, Sub. 5, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 299

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

Valore di stima del bene: € 41.929,35

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero - quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI; l'analisi delle fonti suddette ha evidenziato la carenza di beni comparativi di RECENTE compravendita con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima e, in generale, di un mercato non particolarmente attivo. Si è quindi optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni anche simili e senza particolare attenzione all'ubicazione (stante il ristretto ambito territoriale del Comune), ovvero

- in vicolo Paterna, unifamiliare in manica a 2 piani, anni 50 parzialmente ristrutturata, mq 110 compresa autorimessa, buono stato, 2 bagni, 2024 € 74.000,00

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15-20%), alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (parzialmente analogo, con fattore di degrado 10%).

Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni (ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi è stato sostanzialmente stabile ma con una diminuzione nei volumi di vendita (fonte Osservatorio Immobiliare NOMISMA). A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva e alla particolare tipologia della porzione pignorata (costituito unità abitabili e altre inagibili da ristrutturare) - sono tali da contribuire ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati, valutabile intorno al 10% rispetto agli asking price considerati,

Si è conseguentemente pervenuto al valore unitario di € 417,00/mq per l'unità abitabile, in linea peraltro con il prezzo minimo tabellare riscontrato per "unità residenziali in buono stato" (fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli).

Con il processo inverso, si è pervenuto al valore unitario di € 279,00/mq per le unità da ristrutturare, optando per dedurre dal valore suddetto la % riscontrabile tra le cd "unità residenziali in buono stato" e le cd "unità residenziali da ristrutturare" (fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli).

Analogamente, per l'autorimessa in corte si è pervenuto al valore unitario di € 125,00/mq optando per dedurre dal valore suddetto il 70%, stante la tipologia costruttiva estremamente semplice dell'unità suddetta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T	67,00 mq	279,00 €/mq	€ 18.693,00	100,00%	€ 18.693,00



<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T	42,00 mq	279,00 €/mq	€ 11.718,00	100,00%	€ 11.718,00
<b>Bene N° 3</b> - Multiplo - Immobiliare Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano T	13,00 mq	125,00 €/mq	€ 1.625,00	100,00%	€ 1.625,00
<b>Bene N° 4</b> - Multiplo - Immobiliare Tronzano Vercellese (VC) - c.so Vittorio Emanuele II civ. 67 , piano 1	100,55 mq	417,00 €/mq	€ 41.929,35	100,00%	€ 41.929,35
Valore di stima:					€ 73.965,35

Valore di stima: € 73.965,35

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1884,50	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1240,67	€

**Valore finale di stima: € 70.840,18**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Premesso che

il debitore esecutato ha delimitato con setti in legno la porzione di sottotetto direttamente soprastante l'unità pignorata al piano primo Fg 13 mapp. 299 sub. 5 affermando di esserne il proprietario; in effetti, dalla provenienza a rogito CAGNACCI del 07/03/2001 emerge che la porzione compravenduta comprende un "sovrastante locale sottotetto non abitabile" ed è altresì precisato che la consistenza immobiliare compravenduta descritta al NCEU quale FG 13 mapp. 299 subb. 6, 7, 11 e 5 è "...meglio graficamente rappresentata nella scheda planimetrica illustrativa che si allega al presente atto sotto la lettera A onde formarne parte integrale..."; la copia autentica del rogito CAGNACCI suddetto è stata allegata alla presente unitamente all'all. A, le cui schede planimetriche debitamente sottoscritte NON COMPRENDONO alcun sottotetto; nell'intento di verificare se IN PRECEDENZA tale sottotetto fosse menzionato - e/o descritto graficamente - nel rogito di provenienza ai dante causa del debitore esecutato, rogito che lo scrivente ha provveduto ad acquisire, ovvero:

- dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogito Conti rep. 7110 in data 07/12/1973 RP 114 del 04/01/1974

ove NULLA emerge.

Inoltre



- nell'elaborato planimetrico catastale prot. 15832/2015 allegato alla presente, il tecnico redattore (di fiducia dell'ora debitore esecutato) dichiarava che la proprietà si estendeva al piano terreno e primo (non al sottotetto)

analogamente

- nell'elaborato planimetrico catastale prot. 2717/2018 allegato alla presente, il tecnico redattore (di fiducia della proprietà aliena sulla rimanente porzione del mapp. 299) dichiarava che tale proprietà si estendeva al piano terreno e primo (non al sottotetto)

e quindi, entrambi hanno dichiarato - implicitamente - il sottotetto TUTTO quale parte comune.

In ultimo, si sottolinea che l'accesso al sottotetto asseritamente di proprietà esclusiva del debitore esecutato avvenga tramediante (cfr. foto 17) rampa scala comune (così definita in rogito Cagnacci) e successiva area di sottotetto senza partizioni o altri impedimenti (cfr. foto 18).

Ciò detto, si rimanda alla Procedura il dirimere se debba prevalere la narrativa del rogito rispetto agli allegati sottoscritti e allo stato dei luoghi così come sopra descritti.

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.

Crescentino, li 22/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ajmino Franco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie catastali in atti
- ✓ N° 2 Altri allegati - visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Altri allegati - elaborati planimetrici catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - titoli edilizi
- ✓ N° 3 Altri allegati - nota, titolo e conto provenienze
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato contestuale stato civile



- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia redatta in versione privacy conforme alla direttiva 07/02/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo identificativi lotto in formato .rtf
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto mappa Geoportale

