

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marocchino Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Descrizione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	12
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	13
Lotto 1 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	14
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	14
Titolarità.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	15
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	15
Confini .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	16
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	17
Consistenza .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	17
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	17
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	18

Dati Catastali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	19
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	19
Precisazioni.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	20
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	20
Patti.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	20
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	20
Stato conservativo.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	20
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	20
Parti Comuni.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	21
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	21
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	21
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	22
Stato di occupazione.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	22
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	23

<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	27
Formalità pregiudizievoli .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	31
Normativa urbanistica .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	31
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	32
Regolarità edilizia.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	34
Lotto 2 .....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	35
Titolarità.....	36
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	37
Confini .....	37
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	37
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	38
Consistenza .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	38
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	38

Cronistoria Dati Catastali .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	39
Dati Catastali.....	40
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	40
Precisazioni.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	41
Patti .....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	41
Stato conservativo.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	41
Parti Comuni.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	42
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	43
Stato di occupazione .....	43
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	43

<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	44
Provenienze Ventennali.....	44
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	48
Formalità pregiudizievoli .....	51
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	52
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	52
Normativa urbanistica .....	52
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	52
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	53
Regolarità edilizia.....	53
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	53
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	54
Vincoli od oneri condominiali.....	55
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN.....	55
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN .....	55
Lotto 3 .....	56
Completezza documentazione ex art. 567 .....	56
Titolarità.....	56
Confini .....	57
Consistenza .....	57
Cronistoria Dati Catastali .....	57
Dati Catastali.....	58
Precisazioni.....	59
Patti .....	59
Stato conservativo.....	59
Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	59
Stato di occupazione .....	60

Provenienze Ventennali.....	61
Formalità pregiudizievoli .....	64
Normativa urbanistica .....	64
Regolarità edilizia.....	65
Vincoli od oneri condominiali.....	66
<b>Lotto 4 .....</b>	<b>66</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	66
Titolarità.....	66
Confini .....	67
Consistenza .....	67
Cronistoria Dati Catastali .....	68
Dati Catastali.....	68
Precisazioni.....	69
Patti .....	69
Stato conservativo.....	69
Parti Comuni.....	69
Servitù, censo, livello, usi civici .....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	70
Stato di occupazione .....	70
Provenienze Ventennali.....	71
Formalità pregiudizievoli .....	74
Normativa urbanistica .....	75
Regolarità edilizia.....	75
Vincoli od oneri condominiali.....	76
<b>Stima / Formazione lotti .....</b>	<b>76</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>76</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>79</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>81</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>83</b>
<b>Riepilogo bando d'asta .....</b>	<b>86</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>86</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>87</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>88</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>89</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2018 del R.G.E. ....</b>	<b>91</b>
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 36.639,75 .....</b>	<b>91</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 36.397,25 .....</b>	<b>92</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 23.583,25 .....</b>	<b>93</b>

**Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 28.058,50.....94**

## INCARICO

---

All'udienza del 11/12/2018, il sottoscritto Ing. Marocchino Riccardo, con studio in Via Giacomo Matteotti, 19 - 13048 - Santhià (VC), email riccardo.marocchino@gmail.com, PEC riccardo.marocchino@ingpec.eu, Tel. 0161 921549, Fax 0161 1859448, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN (Coord. Geografiche: 45.343792, 8.174503)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN (Coord. Geografiche: 45.343792, 8.174503)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN (Coord. Geografiche: 45.343792, 8.174503)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN (Coord. Geografiche: 45.343792, 8.174503)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN (Coord. Geografiche: 45.343792, 8.174503)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN (Coord. Geografiche: 45.343792, 8.174503)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest).

L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e si compone di:

- n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo;
- n° 3 autorimesse a piano terreno;

A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11).

L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà.

Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella

824, ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma.

L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

Foglio 13, Part. 94, Sub. 14 - Cat. A/3 Classe U di vani 3,5 e rendita catastale di € 207,87. Unità posta a piano terreno.

Di proprietà di:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'alloggio è disposto su unico livello, a piano terreno, ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: accesso dal cortile interno su sala collegata direttamente alla cucina, disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno.

Identificativi Catastali:

Foglio 13, Part. 94, Sub. 14

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest).

L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e si compone di:

- n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo;

- n° 3 autorimesse a piano terreno;

A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11).

L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà.

Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824 e ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma.

L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

Foglio 13, Part. 94, Sub. 17 - Cat. A/3 Classe U di vani 4 e rendita catastale di € 237,57. Unità posta a piano primo.

Di proprietà di:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'alloggio è disposto su unico livello, a piano primo, ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: ingresso da terrazzo con accesso diretto alla cucina, salotto e disimpegno di collegamento con camera da letto e

bagno; sul fronte Nord è presente un balcone. Tra la cucina e gli altri ambienti è presente un dislivello di n. 4 gradini.

Identificativi Catastali:  
Foglio 13, Part. 94, Sub. 17

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest).

L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di:

- n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo;
- n° 3 autorimesse a piano terreno;

A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11).

L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà.

Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824 e ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma.

L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

Foglio 13, Part. 94, Sub. 18 - Cat. A/3 Classe U di vani 2,5 e rendita catastale di € 148,48. Unità posta a piano secondo.

Di proprietà di:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'alloggio è disposto su unico livello, a piano secondo, accessibile da scala esterna e da ascensore, presenti nel cortile ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: ingresso da balcone su sala collegata direttamente alla cucina con balcone su via Roma, disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno.

Identificativi Catastali:  
Foglio 13, Part. 94, Sub. 18

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest).

L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di:

- n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo;
- n° 3 autorimesse a piano terreno;

A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11).

L'accesso pedonale e carroia si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà.

Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824 e ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma.

L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

Foglio 13, Part. 94, Sub. 19 - Cat. A/3 Classe U di vani 3 e rendita catastale di € 178,18. Unità posta a piano secondo.

Di proprietà di:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'alloggio è disposto su unico livello, a piano secondo accessibile da scala esterna ed ascensore presenti nel cortile, ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: ingresso da balcone su sala con accesso diretto alla cucina con balcone su via Roma, disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno; verso cortile e su via Abbondo è presente un ampio terrazzo.

Identificativi Catastali:

Foglio 13, Part. 94, Sub. 19

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'edificio entro il quale è presente l'unità oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest).

L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di:

- n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo;
- n° 3 autorimesse a piano terreno;

A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11).

L'accesso pedonale e carroia si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia

interna, comune alle varie proprietà.

Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824, ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma.

L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

Foglio 13, Part. 94, Sub. 21 - Cat. C/6 Classe 2 di consistenza 13 mq, superficie catastale 17 mq e rendita catastale di € 33,57. Unità posta a piano terreno.

Di proprietà di:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'unità ad uso garage è disposta a piano terreno con accesso dall'area cortilizia.

Identificativi Catastali:

Foglio 13, Part. 94, Sub. 21

## **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'edificio entro il quale è presente l'unità oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest).

L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di:

- n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo;

- n° 3 autorimesse a piano terreno;

A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11).

L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà.

Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824, ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma.

L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

Foglio 13, Part. 94, Sub. 22 - Cat. C/6 Classe 2 di consistenza 13 mq, superficie catastale 18 mq e rendita catastale di € 33,57. Unità posta a piano terreno.

Di proprietà di:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'unità ad uso garage è disposta a piano terreno con accesso dall'area cortilizia.

Identificativi Catastali:  
Foglio 13, Part. 94, Sub. 22

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sui beni oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dai seguenti elementi:

- Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. del 04/10/2018 redatto dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio;
- Ispezione Ipotecaria del 20/09/2018, n° T 263288.

Il tecnico procedeva poi alla verifica delle visure storiche a catasto fabbricati per le unità oggetto di pignoramento, delle planimetrie aggiornate, del certificato catastale con visura storica e dell'estratto di mappa.

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

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sui beni oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dai seguenti elementi:

- Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. del 04/10/2018 redatto dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio;
- Ispezione Ipotecaria del 20/09/2018, n° T 263288.

Il tecnico procedeva poi alla verifica delle visure storiche a catasto fabbricati per le unità oggetto di pignoramento, delle planimetrie aggiornate, del certificato catastale con visura storica e dell'estratto di mappa.

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietario dei beni oggetto di pignoramento, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, risulta deceduto in data 28/05/2015, a cui sono subentrati i figli, secondo le disposizioni testamentarie.

Non risulta allo stato attuale una voltura catastale, per questo motivo i beni risultano ancora intestati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sono stati forniti dalla proprietà in occasione dell'accesso ai beni, i seguenti documenti, dei quali si fornisce elenco:

- VERBALE DI DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO del 30/11/2015, Rep. n. 1512, Racc. n. 1004, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio, registrato a Vercelli il 28/12/2015 al n. 6264;
- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO del 24/06/2016, Rep. n. 1710, Racc. n. 1148, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio, registrato a Vercelli il 22/07/2016 al n. 4219;
- VERBALE DI INVENTARIO del 12/12/2016, Rep. n. 1845, Racc. n. 1253, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio;
- NOTA DI TRASCRIZIONE del 10/08/2016, Reg. gen. 6615, Reg. part. 5073, della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 666, volume 9990;
- NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/10/2017, Reg. gen. 8187, Reg. part. 6222, della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 962, volume 9990.

Dai documenti sopra richiamati ed elencati si evince che i beni indicati sono devoluti per disposto di testamento ai figli eredi:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/3.

Di tale aspetto si ribadisce che è mancante la voltura catastale.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietario dei beni oggetto di pignoramento, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, risulta deceduto in data 28/05/2015, a cui sono subentrati i figli, secondo le disposizioni testamentarie.

Non risulta allo stato attuale una voltura catastale, per questo motivo i beni risultano ancora intestati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sono stati forniti dalla proprietà in occasione dell'accesso ai beni, i seguenti documenti, dei quali si fornisce elenco:

- VERBALE DI DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO del 30/11/2015, Rep. n. 1512, Racc. n. 1004, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio, registrato a Vercelli il 28/12/2015 al n. 6264;
- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO del 24/06/2016, Rep. n. 1710, Racc. n. 1148, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio, registrato a Vercelli il 22/07/2016 al n. 4219;
- VERBALE DI INVENTARIO del 12/12/2016, Rep. n. 1845, Racc. n. 1253, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio;
- NOTA DI TRASCRIZIONE del 10/08/2016, Reg. gen. 6615, Reg. part. 5073, della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 666, volume 9990;
- NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/10/2017, Reg. gen. 8187, Reg. part. 6222, della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 962, volume 9990.

Dai documenti sopra richiamati ed elencati si evince che i beni indicati sono devoluti per disposto di testamento ai figli eredi:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/3.

Di tale aspetto si ribadisce che è mancante la voltura catastale.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'alloggio confina a Sud con area cortilizia, ad Ovest con altro appartamento identificato con il sub. 13, a Nord con via Roma ed a Est con via Don Giacomo Abbondo; il pavimento è su terreno e

superiormente detto alloggio è presente l'appartamento identificato con il sub. 16.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO  
ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'unità confina a Sud con altra proprietà, ad Ovest con altro garage identificato con il sub. 21, a Nord con l'area cortilizia identificata con il sub. 11 e ad Est con via Don Giacomo Abbondo; il pavimento è su terreno e superiormente detto garage è presente l'appartamento identificato con il sub. 17.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO  
ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,90 mq	73,50 mq	1,00	73,50 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO  
ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	14,70 mq	20,50 mq	1,00	20,50 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO  
ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal <b>02/11/2007</b> al <b>13/11/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 14 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 144,61 Piano T
Dal <b>13/11/2007</b> al <b>10/02/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 14 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano T
Dal <b>10/02/2011</b> al <b>20/10/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 14 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano T
Dal <b>20/10/2014</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 14 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>13/02/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 14 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 71, 68 escluse aree scoperte Rendita € 207,87 Piano T

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO  
ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>02/11/2007</b> al <b>13/11/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 33,57 Piano T
Dal <b>13/11/2007</b> al <b>10/02/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 33,57 Piano T
Dal <b>10/02/2011</b> al <b>20/10/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 33,57 Piano T
Dal <b>20/10/2014</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 33,57 Piano T

Dal 09/11/2015 al 13/02/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 33,57 Piano T
------------------------------	-------------------	---

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	94	14		A3	U	3,5	71	207,87	T	

#### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuta verificare la corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria catastale, che risulta altresì conforme ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	94	22		C6	2	13	18	33,57	T	

#### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuta verificare la corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria catastale, che però non risulta conforme ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La differenza rilevata riguarda la presenza di apertura su via Don Abbondo, regolarmente indicata nella planimetria catastale ma mancante negli elaborati di progetto.

Detta difformità comporta una variazione di prospetto e può essere sanata con comunicazione in sanatoria al Comune di Tronzano V.se. Tale pratica ha un costo di circa 600,00 € (oltre a 4% di

contributo integrativo e 22% di IVA); per la presentazione della stessa è inoltre prevista una sanzione pecuniaria non inferiore a 516,00 €, così come indicato dall'art. 37 del D.P.R. 380/01.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'unità immobiliare risulta ad oggi occupata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di comodato registrato in data 12/03/2013.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'unità immobiliare risulta ad oggi occupata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di comodato registrato in data 12/03/2013.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Come indicato al paragrafo relativo alle autorizzazioni edilizie, con Permesso di Costruire n° 64/2006 e successive modifiche ed integrazioni sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, interventi di ristrutturazione edilizia.

I locali risultano in buono stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità o di cattiva manutenzione.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Come indicato al paragrafo relativo alle autorizzazioni edilizie, con Permesso di Costruire n° 64/2006 e successive modifiche ed integrazioni sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, interventi di

ristrutturazione edilizia.

I locali risultano in buono stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità o di cattiva manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Ca' Marianin".

Le parti comuni condominiali e le relative spese riguardano:

- ascensore;
- energia elettrica delle parti comuni;
- ATENA;
- Pulizie.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Ca' Marianin".

Le parti comuni condominiali e le relative spese riguardano:

- energia elettrica delle parti comuni;
- ATENA;
- Pulizie.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

I locali risultano in buono stato di conservazione.

La tipologia strutturale risente chiaramente dell'epoca costruttiva, in muratura portante, ma oggetto di ristrutturazione importante a partire dall'anno 2004.

Solai: in latero-cemento; il pavimento del piano terreno poggia su battuto di cemento probabilmente su vespaio aerato (elemento dedotto dall'epoca degli interventi e dall'assenza di umidità di risalita).

Muratura: portante con mattoni pieni di laterizio ed intonaco cementizio.

Copertura: struttura di copertura in legno e manto di copertura con tegole marsigliesi.

Serramenti esterni: serramenti in legno con vetro-camera di isolamento risalenti all'epoca della ristrutturazione.

Serramenti interni: in legno tamburato.

Pavimentazioni interne: grés ceramico in tutti i locali, compreso nel servizio igienico (pavimenti e rivestimenti).

Pavimentazioni esterne: il cortile esterno risulta pavimentato con masselli autobloccanti.

Scala comune: esterna di collegamento ai vari livelli con pedate ed alzate in pietra di serizzo.

Ascensore: esterno a vista, con tamponamento in vetro, di tipo oleodinamico modello MORIS MYLIFT, con portata di 250 kg.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomi, eseguiti con tipologia tradizionale; gli stessi risultano attualmente funzionanti ed in corretto stato di manutenzione.

La caldaia a gas metano RIELLO Residence, risulta installata all'interno dell'unità immobiliare (non è stato fornito in occasione dell'accesso il libretto dell'impianto).

La proprietà in occasione dell'accesso ha inoltre dichiarato che tutti gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare sono dotati della dichiarazione di conformità di legge rilasciata dall'installatore e che l'impianto di riscaldamento è oggetto di verifica biennale per il controllo dei fumi.

Cantina: l'unità immobiliare non è dotata di cantina.

Garage: l'unità immobiliare possiede garage pertinenziale, individuato dal sub. 22.

## **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

I locali risultano in buono stato di conservazione.

La tipologia strutturale risente chiaramente dell'epoca costruttiva, in muratura portante, ma oggetto di ristrutturazione importante a partire dall'anno 2004.

Solai: in latero-cemento; il pavimento del piano terreno poggia su battuto di cemento. Il solaio di copertura è pavimento del superiore alloggio.

Muratura: portante con mattoni pieni di laterizio ed intonaco cementizio.

Chiusure esterne: portone sezionale con pannelli rivestiti in alluminio ad effetto legno.

Pavimentazioni interne: grés ceramico

Pavimentazioni esterne: il cortile esterno risulta pavimentato con masselli autobloccanti.

Impianti: l'unità è dotata del solo impianto elettrico.

La proprietà in occasione dell'accesso ha inoltre dichiarato che l'impianto elettrico all'interno dell'unità è dotato della dichiarazione di conformità di legge rilasciata dall'installatore.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/03/2013

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 0,00

Contratto di comodato d'uso gratuito a favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con contratto stipulato il 01/03/2013 e decorrenza dalla stessa data.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/03/2013

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 0,00

Contratto di comodato d'uso gratuito a favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con contratto stipulato il 01/03/2013 e decorrenza dalla stessa data.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	<b>Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	14/09/2006	60581/11624	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			22/09/2006	10507	1874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Annotazione ad iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	16/01/2008	61413/12035	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/01/2008	845	124
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Annotazione ad iscrizione - 810 Frazionamento in quota</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	16/01/2008	61413/12035	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/01/2008	846	125
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>Ipoteca giudiziale - 0281 Decreto ingiuntivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Tribunale di Udine	26/10/2012	2562	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/11/2012	7397	763
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 31/12/2012	**** Omissis ****	<b>Ipoteca giudiziale - 0281 Decreto Ingiuntivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Udine	21/12/2012	3197/2012	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			31/12/2012	8735	884
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Vercelli	06/02/2018	25/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2018	1450	150
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2018	**** Omissis ****	<b>Domanda di annotazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2018	1449	149
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/03/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	08/03/2018	43/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	16/03/2018	2258	228		

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 16/03/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	08/03/2018	43/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/03/2018	2257	227
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 17/04/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	28/03/2018	60/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/04/2018	3264	373
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 17/04/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	28/03/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/04/2018	3263	372
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 27/06/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Pignoramento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	27/06/2018	5402	4225
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si segnala che risultano mancanti dall'ispezione ipotecaria allegata al fascicolo consegnato, la seguente documentazione:

- Reg. gen. 1449, Reg. Part. 149 - Risulta mancante la pag. 1;
- Reg. gen. 3264, Reg. Part. 373 - Risulta mancante la pag. 2;
- Reg. gen. 5402, Reg. Part. 4225 - Risulta mancante la pag. 1.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	<b>Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	14/09/2006	60581/11624	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			22/09/2006	10507	1874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Annotazione ad iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	16/01/2008	61413/12035	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/01/2008	845	124
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Annotazione ad iscrizione - 810 Frazionamento in quota</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	16/01/2008	61413/12035	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/01/2008	846	125
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>Ipoteca giudiziale - 0281 Decreto ingiuntivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Tribunale di Udine	26/10/2012	2562	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/11/2012	7397	763
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/12/2012	**** Omissis ****	<b>Ipoteca giudiziale - 0281 Decreto Ingiuntivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Udine	21/12/2012	3197/2012	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			31/12/2012	8735	884
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Vercelli	06/02/2018	25/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2018	1450	150
		<b>Registrazione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 15/02/2018</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Domanda di annotazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2018	1449	149
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 16/03/2018</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Annotazione a iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	08/03/2018	43/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/03/2018	2258	228
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 16/03/2018</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Annotazione a iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	08/03/2018	43/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/03/2018	2257	227
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 17/04/2018</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	28/03/2018	60/2018	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/04/2018	3264	373
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 17/04/2018</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	28/03/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/04/2018	3263	372
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 27/06/2018</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Pignoramento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/06/2018	5402	4225
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si segnala che risultano mancanti dall'ispezione ipotecaria allegata al fascicolo consegnato, la seguente documentazione:

- Reg. gen. 1449, Reg. Part. 149 - Risulta mancante la pag. 1;
- Reg. gen. 3264, Reg. Part. 373 - Risulta mancante la pag. 2;
- Reg. gen. 5402, Reg. Part. 4225 - Risulta mancante la pag. 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili** derivante da Ipoteca giudiziale  
Iscritto a Vercelli il 27/06/2018  
Reg. gen. 5402 - Reg. part. 4225  
Importo: € 181.188,03  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili** derivante da Ipoteca giudiziale  
Iscritto a Vercelli il 27/06/2018  
Reg. gen. 5402 - Reg. part. 4225  
Importo: € 181.188,03  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'edificio risulta inserito dal piano regolatore di Tronzano Vercellese all'interno dell'area "NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)" regolamentati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, così definiti:

Centri abitati, nuclei ed agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la presenza di elementi dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario o dove il contesto ambientale conserva nel suo complesso i caratteri originari dell'insediamento e ne costituisce testimonianza storica.

L'edificio presenta destinazione d'uso propria, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali.

In particolare l'edificio fa parte dei fabbricati per cui sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- MO - Manutenzione Ordinaria
- MS - Manutenzione Straordinaria

- RC1 - Restauro conservativo
- RC2 - Risanamento conservativo
- RE1 - Ristrutturazione edilizia
- MD - Mutamento di destinazione d'uso

In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.A.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'edificio risulta inserito dal piano regolatore di Tronzano Vercellese all'interno dell'area "NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)" regolamentati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, così definiti:

Centri abitati, nuclei ed agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la presenza di elementi dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario o dove il contesto ambientale conserva nel suo complesso i caratteri originari dell'insediamento e ne costituisce testimonianza storica.

L'edificio presenta destinazione d'uso propria, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali.

In particolare l'edificio fa parte dei fabbricati per cui sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- MO - Manutenzione Ordinaria
- MS - Manutenzione Straordinaria
- RC1 - Restauro conservativo
- RC2 - Risanamento conservativo
- RE1 - Ristrutturazione edilizia
- MD - Mutamento di destinazione d'uso

In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.A.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

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 non risulta agibile.

L'edificio risulta regolare sotto il profilo edilizio e conforme al censimento catastale; la destinazione d'uso dei locali è aderente a quella della scheda catastale depositata presso l'A.d.T. e protocollata il 02/11/2007.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tronzano V.se, è stato inoltre possibile determinare la coerenza con le autorizzazioni/concessioni comunali, che si elencano nel seguito:

- C.E. 12/93 del 18/03/1993 - Domanda prot. n° 6096 del 15/12/92 per "Cambio di destinazione d'uso locale da negozio a vano di civile abitazione", presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'immobile in via Roma n° 31.

- D.I.A. prot. n° 7881 del 11/10/2004 - P.E. 143/2004 per "Rifacimento impianti idraulico ed elettrico, sostituzione pavimenti, rifacimento parte di intonaco, sostituzione serramenti" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 64/2006 del 21/09/2006 - Domanda prot. n° 4713 del 07/07/2006 per "Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 6/2007 del 27/01/2007 - Domanda prot. n° 9695 del 20/12/2006 per "Modifica precedente progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione di cui al Permesso di Costruire n° 64/2006" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 6/2008 del 18/01/2008 - Domanda prot. n° 9107 del 28/09/2007 per "Modifica precedente progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione di cui al Permesso di Costruire n° 64/2006 e n° 6/2007" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A seguito di accurata verifica dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con gli elaborati di progetto corrispondenti all'ultimo Permesso di Costruire depositato, non sono emerse difformità e pertanto il progetto depositato e conseguente variazione catastale risultano conformi.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

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'edificio risulta regolare sotto il profilo edilizio e conforme al censimento catastale; la destinazione d'uso dei locali è aderente a quella della scheda catastale depositata presso l'A.d.T. e protocollata il 02/11/2007.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tronzano V.se, è stato inoltre possibile determinare la coerenza con le autorizzazioni/concessioni comunali, che si elencano nel seguito:

- C.E. 12/93 del 18/03/1993 - Domanda prot. n° 6096 del 15/12/92 per "Cambio di destinazione d'uso locale da negozio a vano di civile abitazione", presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'immobile in via Roma n° 31.

- D.I.A. prot. n° 7881 del 11/10/2004 - P.E. 143/2004 per "Rifacimento impianti idraulico ed elettrico, sostituzione pavimenti, rifacimento parte di intonaco, sostituzione serramenti" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 64/2006 del 21/09/2006 - Domanda prot. n° 4713 del 07/07/2006 per "Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 6/2007 del 27/01/2007 - Domanda prot. n° 9695 del 20/12/2006 per "Modifica precedente progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione di cui al Permesso di Costruire n° 64/2006" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 6/2008 del 18/01/2008 - Domanda prot. n° 9107 del 28/09/2007 per "Modifica precedente progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione di cui al Permesso di Costruire n° 64/2006 e n° 6/2007" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A seguito di accurata verifica dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con gli elaborati di progetto corrispondenti all'ultimo Permesso di Costruire depositato, è emersa difformità nei confronti del progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La differenza rilevata riguarda la presenza di apertura su via Don Abbondo, regolarmente indicata nella planimetria catastale ma mancante negli elaborati di progetto.

Detta difformità comporta una variazione di prospetto e può essere sanata con comunicazione in sanatoria al Comune di Tronzano V.se. Tale pratica ha un costo di circa 600,00 € (oltre a 4% di contributo integrativo e 22% di IVA); per la presentazione della stessa è inoltre prevista una sanzione pecuniaria non inferiore a 516,00 €, così come indicato dall'art. 37 del D.P.R. 380/01.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

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

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Ca' Marianin".

Le spese condominiali riguardano l'ascensore, l'energia elettrica della parti comuni, le spese per ATENA e per le pulizie delle parti comuni oltre che alle spese di riparto .

Le spese condominiali per l'appartamento oggetto di descrizione, risultano pari a 133,63 € per la gestione 2017/2018.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

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

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Ca' Marianin".

Le spese condominiali riguardano l'ascensore, l'energia elettrica della parti comuni, le spese per ATENA e per le pulizie delle parti comuni oltre che alle spese di riparto.

Le spese condominiali per l'unità oggetto di descrizione, risultano comprese in quelle dell'appartamento individuato con il sub. 14 e pari a 133,63 € per la gestione 2017/2018.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sui beni oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dai seguenti elementi:

- Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. del 04/10/2018 redatto dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio;
- Ispezione Ipotecaria del 20/09/2018, n° T 263288.

Il tecnico procedeva poi alla verifica delle visure storiche a catasto fabbricati per le unità oggetto di pignoramento, delle planimetrie aggiornate, del certificato catastale con visura storica e dell'estratto di mappa.

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

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sui beni oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dai seguenti elementi:

- Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. del 04/10/2018 redatto dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio;
- Ispezione Ipotecaria del 20/09/2018, n° T 263288.

Il tecnico procedeva poi alla verifica delle visure storiche a catasto fabbricati per le unità oggetto di pignoramento, delle planimetrie aggiornate, del certificato catastale con visura storica e dell'estratto di mappa.

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietario dei beni oggetto di pignoramento, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, risulta deceduto in data 28/05/2015, a cui sono subentrati i figli, secondo le disposizioni testamentarie.

Non risulta allo stato attuale una voltura catastale, per questo motivo i beni risultano ancora intestati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sono stati forniti dalla proprietà in occasione dell'accesso ai beni, i seguenti documenti, dei quali si fornisce elenco:

- VERBALE DI DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO del 30/11/2015, Rep. n. 1512, Racc. n. 1004, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio, registrato a Vercelli il 28/12/2015 al n. 6264;
- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO del 24/06/2016, Rep. n. 1710, Racc. n. 1148, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio, registrato a Vercelli il 22/07/2016 al n. 4219;
- VERBALE DI INVENTARIO del 12/12/2016, Rep. n. 1845, Racc. n. 1253, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio;
- NOTA DI TRASCRIZIONE del 10/08/2016, Reg. gen. 6615, Reg. part. 5073, della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 666, volume 9990;
- NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/10/2017, Reg. gen. 8187, Reg. part. 6222, della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 962, volume 9990.

Dai documenti sopra richiamati ed elencati si evince che i beni indicati sono devoluti per disposto di testamento ai figli eredi:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/3.

Di tale aspetto si ribadisce che è mancante la voltura catastale.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO  
ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietario dei beni oggetto di pignoramento, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, risulta deceduto in data 28/05/2015, a cui sono subentrati i figli, secondo le disposizioni testamentarie.

Non risulta allo stato attuale una voltura catastale, per questo motivo i beni risultano ancora intestati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sono stati forniti dalla proprietà in occasione dell'accesso ai beni, i seguenti documenti, dei quali si fornisce elenco:

- VERBALE DI DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO del 30/11/2015, Rep. n. 1512, Racc. n. 1004, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio, registrato a Vercelli il 28/12/2015 al n. 6264;
- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO del 24/06/2016, Rep. n. 1710, Racc. n. 1148, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio, registrato a Vercelli il 22/07/2016 al n. 4219;
- VERBALE DI INVENTARIO del 12/12/2016, Rep. n. 1845, Racc. n. 1253, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio;
- NOTA DI TRASCRIZIONE del 10/08/2016, Reg. gen. 6615, Reg. part. 5073, della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 666, volume 9990;
- NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/10/2017, Reg. gen. 8187, Reg. part. 6222, della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 962, volume 9990.

Dai documenti sopra richiamati ed elencati si evince che i beni indicati sono devoluti per disposto di testamento ai figli eredi:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/3.

Di tale aspetto si ribadisce che è mancante la voltura catastale.

**CONFINI**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO  
ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'alloggio confina a Sud e ad Ovest con altre proprietà, a Nord il balcone è affacciato su area cortilizia ed a Est con via Don Giacomo Abbondo; il solaio di pavimento divide l'unità dai sottostanti box e cantine, mentre superiormente è presente il sottotetto.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

L'unità confina a Sud con altra proprietà, ad Ovest con garage identificato con il sub. 20, a Nord con l'area cortilizia identificata con il sub. 11 e ad Est con altro garage identificato con il sub. 22; il pavimento è su terreno e superiormente detto garage è presente l'appartamento identificato con il sub. 17.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,20 mq	69,10 mq	1,00	69,10 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	17,90 mq	17,90 mq	0,25	4,47 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,20 mq	17,10 mq	1,00	17,10 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/2007 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 17 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 165,27 Piano 1
Dal 13/11/2007 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 17 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4 vani Rendita € 237,57 Piano 1
Dal 10/02/2011 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 17 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4 vani Rendita € 237,57 Piano 1
Dal 20/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 17 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4 vani Rendita € 237,57 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 13/02/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 17 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4 vani Rendita € 237,57 Piano 1

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/2007 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 21 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 33,57 Piano T
Dal 13/11/2007 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 21 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 33,57 Piano T
Dal 10/02/2011 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 21 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 33,57 Piano T
Dal 20/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 21

		Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 33,57 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/02/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 21 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 33,57 Piano T

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	94	17		A3	U	4	64	237,57	1	

#### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuta verificare la corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria catastale, che risulta altresì conforme ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	94	21		C6	2	13	17	33,57	T	

#### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuta verificare la corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria catastale, che risulta altresì conforme ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico

Comunale.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi.

## PATTI

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'unità immobiliare risulta ad oggi occupata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione registrato in data 29/05/2017.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'unità immobiliare risulta ad oggi occupata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione registrato in data 29/05/2017.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Come indicato al paragrafo relativo alle autorizzazioni edilizie, con Permesso di Costruire n° 64/2006 e successive modifiche ed integrazioni sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, interventi di ristrutturazione edilizia.

I locali risultano in buono stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità o di cattiva manutenzione.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Come indicato al paragrafo relativo alle autorizzazioni edilizie, con Permesso di Costruire n° 64/2006 e successive modifiche ed integrazioni sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, interventi di ristrutturazione edilizia.

I locali risultano in buono stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità o di cattiva manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Ca' Marianin".

Le parti comuni condominiali e le relative spese riguardano:

- ascensore;
- energia elettrica delle parti comuni;
- ATENA;
- Pulizie.

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Ca' Marianin".

Le parti comuni condominiali e le relative spese riguardano:

- energia elettrica delle parti comuni;
- ATENA;
- Pulizie.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

I locali risultano in buono stato di conservazione.

La tipologia strutturale risente chiaramente dell'epoca costruttiva, in muratura portante, ma oggetto di ristrutturazione importante a partire dall'anno 2004.

Solai: in latero-cemento.

Muratura: portante con mattoni pieni di laterizio ed intonaco cementizio.

Copertura: struttura di copertura in legno e manto di copertura con tegole marsigliesi.

Serramenti esterni: serramenti in legno con vetro-camera di isolamento risalenti all'epoca della ristrutturazione.

Serramenti interni: in legno tamburato.

Pavimentazioni interne: grés ceramico in tutti i locali, compreso nel servizio igienico (pavimenti e rivestimenti).

Pavimentazioni esterne: il cortile esterno risulta pavimentato con masselli autobloccanti.

Scala comune: esterna di collegamento ai vari livelli con pedate ed alzate in pietra di serizzo.

Ascensore: esterno a vista, con tamponamento in vetro, di tipo oleodinamico modello MORIS MYLIFT, con portata di 250 kg.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomi, eseguiti con tipologia tradizionale; gli stessi risultano attualmente funzionanti ed in corretto stato di manutenzione.

La caldaia a gas metano RIELLO Residence, risulta installata all'interno dell'unità immobiliare (non è stato fornito in occasione dell'accesso il libretto dell'impianto).

La proprietà in occasione dell'accesso ha inoltre dichiarato che tutti gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare sono dotati della dichiarazione di conformità di legge rilasciata dall'installatore e che l'impianto di riscaldamento è oggetto di verifica biennale per il controllo dei fumi.

Cantina: l'unità immobiliare non è dotata di cantina.

Garage: l'unità immobiliare possiede garage pertinenziale, individuato dal sub. 21.

---

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

I locali risultano in buono stato di conservazione.

La tipologia strutturale risente chiaramente dell'epoca costruttiva, in muratura portante, ma oggetto di ristrutturazione importante a partire dall'anno 2004.

Solai: in latero-cemento; il pavimento del piano terreno poggia su battuto di cemento. Il solaio di copertura è pavimento del superiore alloggio.

Muratura: portante con mattoni pieni di laterizio ed intonaco cementizio.

Chiusure esterne: portone sezionale con pannelli rivestiti in alluminio ad effetto legno.

Pavimentazioni interne: con masselli autobloccanti, a prosecuzione della pavimentazione esterna.

Pavimentazioni esterne: il cortile esterno risulta pavimentato con masselli autobloccanti.

Impianti: l'unità è dotata del solo impianto elettrico.

La proprietà in occasione dell'accesso ha inoltre dichiarato che l'impianto elettrico all'interno dell'unità è dotato della dichiarazione di conformità di legge rilasciata dall'installatore.

---

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/05/2017
- Scadenza contratto: 30/04/2021

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

Contratto di locazione a favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, stipulato il 01/05/2017 e decorrenza dalla stessa data.

Il contratto prevede altresì la locazione del box individuato dal sub. 21.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/05/2017
- Scadenza contratto: 30/04/2021

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Contratto di locazione a favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con contratto stipulato il 01/05/2017 e decorrenza dalla stessa data.

L'importo previsto per la locazione dell'autorimessa è ricompresa nell'appartamento di cui al sub. 17.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
----------------	------------------	-------------

Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	<b>Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	14/09/2006	60581/11624	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			22/09/2006	10507	1874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Annotazione ad iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	16/01/2008	61413/12035	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/01/2008	845	124
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Annotazione ad iscrizione - 810 Frazionamento in quota</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	16/01/2008	61413/12035	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/01/2008	846	125
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>Ipoteca giudiziale - 0281 Decreto ingiuntivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Tribunale di Udine	26/10/2012	2562	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/11/2012	7397	763

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2012	**** Omissis ****	Ipoteca giudiziale - 0281 Decreto Ingiuntivo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Udine	21/12/2012	3197/2012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/12/2012	8735	884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2018	**** Omissis ****	Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Vercelli	06/02/2018	25/2018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/02/2018	1450	150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2018	**** Omissis ****	Domanda di annotazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/02/2018	1449	149
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2018	**** Omissis ****	Annotazione a iscrizione - 819 Restrizione di beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	08/03/2018	43/2018	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/03/2018	2258	228
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/03/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	08/03/2018	43/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/03/2018	2257	227
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/04/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	28/03/2018	60/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/04/2018	3264	373
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/04/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	28/03/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/04/2018	3263	372
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 27/06/2018	**** Omissis ****	<b>Pignoramento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/06/2018	5402	4225
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si segnala che risultano mancanti dall'ispezione ipotecaria allegata al fascicolo consegnato, la seguente documentazione:

- Reg. gen. 1449, Reg. Part. 149 - Risulta mancante la pag. 1;
- Reg. gen. 3264, Reg. Part. 373 - Risulta mancante la pag. 2;
- Reg. gen. 5402, Reg. Part. 4225 - Risulta mancante la pag. 1.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	<b>Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	14/09/2006	60581/11624	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			22/09/2006	10507	1874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Annotazione ad iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Ippolito Lucia	16/01/2008			61413/12035	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	29/01/2008			845	124
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Annotazione ad iscrizione - 810 Frazionamento in quota</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	16/01/2008	61413/12035	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/01/2008	846	125
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>Ipoteca giudiziale - 0281 Decreto ingiuntivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Tribunale di Udine	26/10/2012	2562	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/11/2012	7397	763
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/12/2012	**** Omissis ****	<b>Ipoteca giudiziale - 0281 Decreto Ingiuntivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Udine	21/12/2012	3197/2012	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			31/12/2012	8735	884
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Vercelli	06/02/2018	25/2018	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2018	1450	150
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 15/02/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Domanda di annotazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2018	1449	149
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 16/03/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	08/03/2018	43/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/03/2018	2258	228
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 16/03/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	08/03/2018	43/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/03/2018	2257	227
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 17/04/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	28/03/2018	60/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/04/2018	3264	373
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/04/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	28/03/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/04/2018	3263	372
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/06/2018	**** Omissis ****	<b>Pignoramento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/06/2018	5402	4225
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si segnala che risultano mancanti dall'ispezione ipotecaria allegata al fascicolo consegnato, la seguente documentazione:

- Reg. gen. 1449, Reg. Part. 149 - Risulta mancante la pag. 1;
- Reg. gen. 3264, Reg. Part. 373 - Risulta mancante la pag. 2;
- Reg. gen. 5402, Reg. Part. 4225 - Risulta mancante la pag. 1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO  
ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili** derivante da Ipoteca giudiziale  
Iscritto a Vercelli il 27/06/2018  
Reg. gen. 5402 - Reg. part. 4225  
Importo: € 181.188,03  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO  
ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili** derivante da Ipoteca giudiziale  
Iscritto a Vercelli il 27/06/2018  
Reg. gen. 5402 - Reg. part. 4225  
Importo: € 181.188,03  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO  
ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'edificio risulta inserito dal piano regolatore di Tronzano Vercellese all'interno dell'area "NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)" regolamentati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, così definiti:

Centri abitati, nuclei ed agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la presenza di elementi dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario o dove il contesto ambientale conserva nel suo complesso i caratteri originari dell'insediamento e ne costituisce testimonianza storica.

L'edificio presenta destinazione d'uso propria, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali.

In particolare l'edificio fa parte dei fabbricati per cui sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- MO - Manutenzione Ordinaria
- MS - Manutenzione Straordinaria
- RC1 - Restauro conservativo
- RC2 - Risanamento conservativo
- RE1 - Ristrutturazione edilizia
- MD - Mutamento di destinazione d'uso

In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.A.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

L'edificio risulta inserito dal piano regolatore di Tronzano Vercellese all'interno dell'area "NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)" regolamentati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, così definiti:

Centri abitati, nuclei ed agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la presenza di elementi dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario o dove il contesto ambientale conserva nel suo complesso i caratteri originari dell'insediamento e ne costituisce testimonianza storica.

L'edificio presenta destinazione d'uso propria, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali.

In particolare l'edificio fa parte dei fabbricati per cui sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- MO - Manutenzione Ordinaria
- MS - Manutenzione Straordinaria
- RC1 - Restauro conservativo
- RC2 - Risanamento conservativo
- RE1 - Ristrutturazione edilizia
- MD - Mutamento di destinazione d'uso

In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.A.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

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'edificio risulta regolare sotto il profilo edilizio e conforme al censimento catastale; la destinazione d'uso dei locali è aderente a quella della scheda catastale depositata presso l'A.d.T. e protocollata il 02/11/2007.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tronzano V.se, è stato inoltre possibile determinare la coerenza con le autorizzazioni/concessioni comunali, che si elencano nel seguito:

- C.E. 12/93 del 18/03/1993 - Domanda prot. n° 6096 del 15/12/92 per "Cambio di destinazione d'uso

locale da negozio a vano di civile abitazione", presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'immobile in via Roma n° 31.

- D.I.A. prot. n° 7881 del 11/10/2004 - P.E. 143/2004 per "Rifacimento impianti idraulico ed elettrico, sostituzione pavimenti, rifacimento parte di intonaco, sostituzione serramenti" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 64/2006 del 21/09/2006 - Domanda prot. n° 4713 del 07/07/2006 per "Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 6/2007 del 27/01/2007 - Domanda prot. n° 9695 del 20/12/2006 per "Modifica precedente progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione di cui al Permesso di Costruire n° 64/2006" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 6/2008 del 18/01/2008 - Domanda prot. n° 9107 del 28/09/2007 per "Modifica precedente progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione di cui al Permesso di Costruire n° 64/2006 e n° 6/2007" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A seguito di accurata verifica dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con gli elaborati di progetto corrispondenti all'ultimo Permesso di Costruire depositato, non sono emerse difformità e pertanto il progetto depositato e conseguente variazione catastale risultano conformi.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

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'edificio risulta regolare sotto il profilo edilizio e conforme al censimento catastale; la destinazione d'uso dei locali è aderente a quella della scheda catastale depositata presso l'A.d.T. e protocollata il 02/11/2007.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tronzano V.se, è stato inoltre possibile determinare la coerenza con le autorizzazioni/concessioni comunali, che si elencano nel seguito:

- C.E. 12/93 del 18/03/1993 - Domanda prot. n° 6096 del 15/12/92 per "Cambio di destinazione d'uso locale da negozio a vano di civile abitazione", presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'immobile in via Roma n° 31.

- D.I.A. prot. n° 7881 del 11/10/2004 - P.E. 143/2004 per "Rifacimento impianti idraulico ed elettrico, sostituzione pavimenti, rifacimento parte di intonaco, sostituzione serramenti" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 64/2006 del 21/09/2006 - Domanda prot. n° 4713 del 07/07/2006 per

"Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 6/2007 del 27/01/2007 - Domanda prot. n° 9695 del 20/12/2006 per "Modifica precedente progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione di cui al Permesso di Costruire n° 64/2006" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 6/2008 del 18/01/2008 - Domanda prot. n° 9107 del 28/09/2007 per "Modifica precedente progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione di cui al Permesso di Costruire n° 64/2006 e n° 6/2007" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A seguito di accurata verifica dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con gli elaborati di progetto corrispondenti all'ultimo Permesso di Costruire depositato, non sono emerse difformità e pertanto il progetto depositato e conseguente variazione catastale risultano conformi.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

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

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Ca' Marianin".

Le spese condominiali riguardano l'ascensore, l'energia elettrica della parti comuni, le spese per ATENA e per le pulizie delle parti comuni oltre che alle spese di riparto.

Le spese condominiali per l'appartamento oggetto di descrizione, risultano pari a 135,44 € per la gestione 2017/2018.

##### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA DON GIACOMO ABBONDO N° 49, EDIFICIO CA' MARIANIN**

---

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

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Ca' Marianin".

Le spese condominiali riguardano l'ascensore, l'energia elettrica della parti comuni, le spese per ATENA e per le pulizie delle parti comuni oltre che alle spese di riparto.

Le spese condominiali per l'unità oggetto di descrizione, risultano comprese in quelle dell'appartamento individuato con il sub. 17 e pari a 135,44 € per la gestione 2017/2018.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sui beni oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dai seguenti elementi:

- Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. del 04/10/2018 redatto dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio;
- Ispezione Ipotecaria del 20/09/2018, n° T 263288.

Il tecnico procedeva poi alla verifica delle visure storiche a catasto fabbricati per le unità oggetto di pignoramento, delle planimetrie aggiornate, del certificato catastale con visura storica e dell'estratto di mappa.

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

### TITOLARITÀ

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietario dei beni oggetto di pignoramento, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, risulta deceduto in data 28/05/2015, a cui sono subentrati i figli, secondo le disposizioni testamentarie.

Non risulta allo stato attuale una voltura catastale, per questo motivo i beni risultano ancora intestati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sono stati forniti dalla proprietà in occasione dell'accesso ai beni, i seguenti documenti, dei quali si

fornisce elenco:

- VERBALE DI DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO del 30/11/2015, Rep. n. 1512, Racc. n. 1004, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio, registrato a Vercelli il 28/12/2015 al n. 6264;
- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO del 24/06/2016, Rep. n. 1710, Racc. n. 1148, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio, registrato a Vercelli il 22/07/2016 al n. 4219;
- VERBALE DI INVENTARIO del 12/12/2016, Rep. n. 1845, Racc. n. 1253, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio;
- NOTA DI TRASCRIZIONE del 10/08/2016, Reg. gen. 6615, Reg. part. 5073, della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 666, volume 9990;
- NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/10/2017, Reg. gen. 8187, Reg. part. 6222, della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 962, volume 9990.

Dai documenti sopra richiamati ed elencati si evince che i beni indicati sono devoluti per disposto di testamento ai figli eredi:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/3.

Di tale aspetto si ribadisce che è mancante la voltura catastale.

## CONFINI

L'alloggio confina a Sud con balcone affacciato su area cortilizia, ad Ovest a confine con altra proprietà, a Nord con via Roma ed a Est con appartamento identificato con il sub. 19; il pavimento è su altro appartamento identificato con il sub. 15. L'unità presenta copertura in legno a vista.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,40 mq	53,50 mq	1,00	53,50 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	1,90 mq	1,90 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	2
Balcone coperto	3,80 mq	3,80 mq	0,40	1,52 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,49 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,49 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 02/11/2007 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 18 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 123,95 Piano 2
Dal 13/11/2007 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 18 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 148,48 Piano 2
Dal 10/02/2011 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 18 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 148,48 Piano 2
Dal 20/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 18 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 148,48 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 13/02/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 18 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 55, 53 escluse aree scoperte Rendita € 148,48 Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	94	14		A3	U	3,5	71	207,87	T		
	13	94	17		A3	U	4	64	237,57	1		
	13	94	18		A3	U	2,5	55	148,48	2		
	13	94	19		A3	U	3	62	178,18	2		
	13	94	21		C6	2	13	17	33,57	T		
	13	94	22		C6	2	13	18	33,57	T		

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuta verificare la corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria catastale, che risulta altresì conforme ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

## PRECISAZIONI

---

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi.

## PATTI

---

L'unità immobiliare risulta ad oggi occupata dalla Sig.na \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione registrato in data 21/10/2016.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come indicato al paragrafo relativo alle autorizzazioni edilizie, con Permesso di Costruire n° 64/2006 e successive modifiche ed integrazioni sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, interventi di ristrutturazione edilizia.

I locali risultano in buono stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità o di cattiva manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Ca' Marianin".

Le parti comuni condominiali e le relative spese riguardano:

- ascensore;
- energia elettrica delle parti comuni;
- ATENA;
- Pulizie.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I locali risultano in buono stato di conservazione.

La tipologia strutturale risente chiaramente dell'epoca costruttiva, in muratura portante, ma oggetto di ristrutturazione importante a partire dall'anno 2004.

Solai: in latero-cemento; il pavimento del piano terreno poggia su battuto di cemento probabilmente su vespaio aerato (elemento dedotto dall'epoca degli interventi e dall'assenza di umidità di risalita).

Muratura: portante con mattoni pieni di laterizio ed intonaco cementizio.

Copertura: struttura di copertura in legno e manto di copertura con tegole marsigliesi. L'unità presenta copertura in legno a vista.

Serramenti esterni: serramenti in legno con vetro-camera di isolamento risalenti all'epoca della ristrutturazione.

Serramenti interni: in legno tamburato.

Pavimentazioni interne: grés ceramico in tutti i locali, compreso nel servizio igienico (pavimenti e rivestimenti).

Pavimentazioni esterne: il cortile esterno risulta pavimentato con masselli autobloccanti.

Scala comune: esterna di collegamento ai vari livelli con pedate ed alzate in pietra di serizzo.

Ascensore: esterno a vista, con tamponamento in vetro, di tipo oleodinamico modello MORIS MYLIFT, con portata di 250 kg.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomi, eseguiti con tipologia tradizionale; gli stessi risultano attualmente funzionanti ed in corretto stato di manutenzione.

La caldaia a gas metano RIELLO Residence, risulta installata all'interno dell'unità immobiliare (non è stato fornito in occasione dell'accesso il libretto dell'impianto).

La proprietà in occasione dell'accesso ha inoltre dichiarato che tutti gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare sono dotati della dichiarazione di conformità di legge rilasciata dall'installatore e che l'impianto di riscaldamento è oggetto di verifica biennale per il controllo dei fumi.

Cantina: l'unità immobiliare non è dotata di cantina.

Garage: l'unità immobiliare non possiede garage pertinenziale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/10/2016
- Scadenza contratto: 30/09/2020

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 400,00

Contratto di locazione a favore della Sig.na \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con contratto stipulato il 01/10/2016 e decorrenza dalla stessa data.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	<b>Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	14/09/2006	60581/11624	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			22/09/2006	10507	1874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Annotazione ad iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	16/01/2008	61413/12035	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/01/2008	845	124
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Annotazione ad iscrizione - 810 Frazionamento in quota</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	16/01/2008	61413/12035	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/01/2008	846	125
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>Ipoteca giudiziale - 0281 Decreto ingiuntivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Tribunale di Udine	26/10/2012	2562	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/11/2012	7397	763
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 31/12/2012</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Ipoteca giudiziale - 0281 Decreto Ingiuntivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Udine	21/12/2012	3197/2012	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			31/12/2012	8735	884
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 15/02/2018</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Vercelli	06/02/2018	25/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2018	1450	150
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 15/02/2018</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Domanda di annotazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2018	1449	149
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 16/03/2018</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Annotazione a iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	08/03/2018	43/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/03/2018	2258	228
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 16/03/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	08/03/2018	43/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/03/2018	2257	227
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 17/04/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	28/03/2018	60/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/04/2018	3264	373
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 17/04/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	28/03/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/04/2018	3263	372

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/06/2018	**** Omissis ****	<b>Pignoramento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/06/2018	5402	4225
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si segnala che risultano mancanti dall'ispezione ipotecaria allegata al fascicolo consegnato, la seguente documentazione:

- Reg. gen. 1449, Reg. Part. 149 - Risulta mancante la pag. 1;
- Reg. gen. 3264, Reg. Part. 373 - Risulta mancante la pag. 2;
- Reg. gen. 5402, Reg. Part. 4225 - Risulta mancante la pag. 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili** derivante da Ipoteca giudiziale  
 Iscritto a Vercelli il 27/06/2018  
 Reg. gen. 5402 - Reg. part. 4225  
 Importo: € 181.188,03  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio risulta inserito dal piano regolatore di Tronzano Vercellese all'interno dell'area "NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)" regolamentati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, così definiti:

Centri abitati, nuclei ed agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la presenza di elementi dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario o dove il contesto ambientale

conserva nel suo complesso i caratteri originari dell'insediamento e ne costituisce testimonianza storica.

L'edificio presenta destinazione d'uso propria, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali.

In particolare l'edificio fa parte dei fabbricati per cui sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- MO - Manutenzione Ordinaria
- MS - Manutenzione Straordinaria
- RC1 - Restauro conservativo
- RC2 - Risanamento conservativo
- RE1 - Ristrutturazione edilizia
- MD - Mutamento di destinazione d'uso

In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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'edificio risulta regolare sotto il profilo edilizio e conforme al censimento catastale; la destinazione d'uso dei locali è aderente a quella della scheda catastale depositata presso l'A.d.T. e protocollata il 02/11/2007.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tronzano V.se, è stato inoltre possibile determinare la coerenza con le autorizzazioni/concessioni comunali, che si elencano nel seguito:

- C.E. 12/93 del 18/03/1993 - Domanda prot. n° 6096 del 15/12/92 per "Cambio di destinazione d'uso locale da negozio a vano di civile abitazione", presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'immobile in via Roma n° 31.

- D.I.A. prot. n° 7881 del 11/10/2004 - P.E. 143/2004 per "Rifacimento impianti idraulico ed elettrico, sostituzione pavimenti, rifacimento parte di intonaco, sostituzione serramenti" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 64/2006 del 21/09/2006 - Domanda prot. n° 4713 del 07/07/2006 per "Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 6/2007 del 27/01/2007 - Domanda prot. n° 9695 del 20/12/2006 per "Modifica precedente progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione di cui al Permesso di Costruire n° 64/2006" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 6/2008 del 18/01/2008 - Domanda prot. n° 9107 del 28/09/2007 per "Modifica precedente progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione di cui al Permesso di Costruire n° 64/2006 e n° 6/2007" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A seguito di accurata verifica dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con gli elaborati di progetto corrispondenti all'ultimo Permesso di Costruire depositato, non sono emerse difformità e pertanto il progetto depositato e conseguente variazione catastale risultano conformi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Ca' Marianin".

Le spese condominiali riguardano l'ascensore, l'energia elettrica della parti comuni, le spese per ATENA e per le pulizie delle parti comuni oltre che alle spese di riparto.

Le spese condominiali per l'appartamento oggetto di descrizione, risultano pari a 116,76 € per la gestione 2017/2018.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sui beni oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dai seguenti elementi:

- Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. del 04/10/2018 redatto dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio;
- Ispezione Ipotecaria del 20/09/2018, n° T 263288.

Il tecnico procedeva poi alla verifica delle visure storiche a catasto fabbricati per le unità oggetto di pignoramento, delle planimetrie aggiornate, del certificato catastale con visura storica e dell'estratto di mappa.

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietario dei beni oggetto di pignoramento, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, risulta deceduto in data 28/05/2015, a cui sono subentrati i figli, secondo le disposizioni testamentarie.

Non risulta allo stato attuale una voltura catastale, per questo motivo i beni risultano ancora intestati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sono stati forniti dalla proprietà in occasione dell'accesso ai beni, i seguenti documenti, dei quali si fornisce elenco:

- VERBALE DI DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO del 30/11/2015, Rep. n. 1512, Racc. n. 1004, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio, registrato a Vercelli il 28/12/2015 al n. 6264;
- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO del 24/06/2016, Rep. n. 1710, Racc. n. 1148, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio, registrato a Vercelli il 22/07/2016 al n. 4219;
- VERBALE DI INVENTARIO del 12/12/2016, Rep. n. 1845, Racc. n. 1253, redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio;
- NOTA DI TRASCRIZIONE del 10/08/2016, Reg. gen. 6615, Reg. part. 5073, della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 666, volume 9990;
- NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/10/2017, Reg. gen. 8187, Reg. part. 6222, della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 962, volume 9990.

Dai documenti sopra richiamati ed elencati si evince che i beni indicati sono devoluti per disposto di testamento ai figli eredi:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/3.

Di tale aspetto si ribadisce che è mancante la voltura catastale.

## CONFINI

---

L'alloggio confina a Sud con balcone e terrazzo affacciati sull'area cortilizia, ad Ovest con appartamento identificato con il sub. 18, a Nord con via Roma ed a Est con via Don Giacomo Abbondo; il pavimento è su altra unità identificata con il sub. 16. L'unità presenta copertura in legno a vista.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	60,30 mq	1,00	60,30 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	1,90 mq	1,90 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	2
Balcone coperto e terrazza scoperta	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,02 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>02/11/2007</b> al <b>13/11/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 19 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 123,95 Piano 2
Dal <b>13/11/2007</b> al <b>10/02/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 19 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 178,18 Piano 2
Dal <b>10/02/2011</b> al <b>20/10/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 19 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 178,18 Piano 2
Dal <b>20/10/2014</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 19 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 178,18 Piano 2
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>13/02/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 94, Sub. 19 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Superficie catastale 62, 56 escluse aree scoperte Rendita € 178,18 Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	94	19		A3	U	3	62	178,18	2	

### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuta verificare la corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria catastale, che risulta altresì conforme ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

### **PRECISAZIONI**

---

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi.

### **PATTI**

---

L'unità immobiliare risulta ad oggi occupata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione registrato in data 08/05/2018.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Come indicato al paragrafo relativo alle autorizzazioni edilizie, con Permesso di Costruire n° 64/2006 e successive modifiche ed integrazioni sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, interventi di ristrutturazione edilizia.

I locali risultano in buono stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità o di cattiva manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Ca' Marianin".

Le parti comuni condominiali e le relative spese riguardano:

- ascensore;
- energia elettrica delle parti comuni;
- ATENA;
- Pulizie.

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

---

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I locali risultano in buono stato di conservazione.

La tipologia strutturale risente chiaramente dell'epoca costruttiva, in muratura portante, ma oggetto di ristrutturazione importante a partire dall'anno 2004.

Solai: in latero-cemento; il pavimento del piano terreno poggia su battuto di cemento probabilmente su vespaio aerato (elemento dedotto dall'epoca degli interventi e dall'assenza di umidità di risalita).

Muratura: portante con mattoni pieni di laterizio ed intonaco cementizio.

Copertura: struttura di copertura in legno e manto di copertura con tegole marsigliesi. L'unità presenta copertura in legno a vista.

Serramenti esterni: serramenti in legno con vetro-camera di isolamento risalenti all'epoca della ristrutturazione.

Serramenti interni: in legno tamburato.

Pavimentazioni interne: grés ceramico in tutti i locali, compreso nel servizio igienico (pavimenti e rivestimenti).

Pavimentazioni esterne: il cortile esterno risulta pavimentato con masselli autobloccanti.

Scala comune: esterna di collegamento ai vari livelli con pedate ed alzate in pietra di serizzo.

Ascensore: esterno a vista, con tamponamento in vetro, di tipo oleodinamico modello MORIS MYLIFT, con portata di 250 kg.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomi, eseguiti con tipologia tradizionale; gli stessi risultano attualmente funzionanti ed in corretto stato di manutenzione.

La caldaia a gas metano RIELLO Residence, risulta installata all'interno dell'unità immobiliare (non è stato fornito in occasione dell'accesso il libretto dell'impianto).

La proprietà in occasione dell'accesso ha inoltre dichiarato che tutti gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare sono dotati della dichiarazione di conformità di legge rilasciata dall'installatore e che l'impianto di riscaldamento è oggetto di verifica biennale per il controllo dei fumi.

Cantina: l'unità immobiliare non è dotata di cantina.

Garage: l'unità immobiliare non possiede garage pertinenziale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/05/2018
- Scadenza contratto: 30/04/2022

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

Contratto di locazione a favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con contratto stipulato il 01/05/2018 e decorrenza dalla stessa data.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	<b>Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	14/09/2006	60581/11624	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			22/09/2006	10507	1874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Annotazione ad iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	16/01/2008	61413/12035	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/01/2008	845	124
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	<b>Annotazione ad iscrizione - 810 Frazionamento in quota</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ippolito Lucia	16/01/2008	61413/12035	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/01/2008	846	125
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>Ipoteca giudiziale - 0281 Decreto ingiuntivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Tribunale di Udine	26/10/2012	2562	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/11/2012	7397	763
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/12/2012	**** Omissis ****	<b>Ipoteca giudiziale - 0281 Decreto Ingiuntivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Udine	21/12/2012	3197/2012	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			31/12/2012	8735	884
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Vercelli	06/02/2018	25/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2018	1450	150
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2018	**** Omissis ****	<b>Domanda di annotazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

			15/02/2018	1449	149
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/03/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	08/03/2018	43/2018	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/03/2018	2258	228
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/03/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 Restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	08/03/2018	43/2018	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/03/2018	2257	227
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/04/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vercelli	28/03/2018	60/2018	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/04/2018	3264	373
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/04/2018	**** Omissis ****	<b>Annotazione a iscrizione - 819 restrizione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Tribunale di Vercelli	28/03/2018		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/04/2018	3263	372
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/06/2018	**** Omissis ****	<b>Pignoramento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/06/2018	5402	4225
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si segnala che risultano mancanti dall'ispezione ipotecaria allegata al fascicolo consegnato, la seguente documentazione:

- Reg. gen. 1449, Reg. Part. 149 - Risulta mancante la pag. 1;
- Reg. gen. 3264, Reg. Part. 373 - Risulta mancante la pag. 2;
- Reg. gen. 5402, Reg. Part. 4225 - Risulta mancante la pag. 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili** derivante da Ipoteca giudiziale  
 Iscritto a Vercelli il 27/06/2018  
 Reg. gen. 5402 - Reg. part. 4225  
 Importo: € 181.188,03  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio risulta inserito dal piano regolatore di Tronzano Vercellese all'interno dell'area "NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)" regolamentati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, così definiti:

Centri abitati, nuclei ed agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la presenza di elementi dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario o dove il contesto ambientale conserva nel suo complesso i caratteri originari dell'insediamento e ne costituisce testimonianza storica.

L'edificio presenta destinazione d'uso propria, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali.

In particolare l'edificio fa parte dei fabbricati per cui sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- MO - Manutenzione Ordinaria
- MS - Manutenzione Straordinaria
- RC1 - Restauro conservativo
- RC2 - Risanamento conservativo
- RE1 - Ristrutturazione edilizia
- MD - Mutamento di destinazione d'uso

In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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'edificio risulta regolare sotto il profilo edilizio e conforme al censimento catastale; la destinazione d'uso dei locali è aderente a quella della scheda catastale depositata presso l'A.d.T. e protocollata il 02/11/2007.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tronzano V.se, è stato inoltre possibile determinare la coerenza con le autorizzazioni/concessioni comunali, che si elencano nel seguito:

- C.E. 12/93 del 18/03/1993 - Domanda prot. n° 6096 del 15/12/92 per "Cambio di destinazione d'uso locale da negozio a vano di civile abitazione", presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'immobile in via Roma n° 31.
- D.I.A. prot. n° 7881 del 11/10/2004 - P.E. 143/2004 per "Rifacimento impianti idraulico ed elettrico, sostituzione pavimenti, rifacimento parte di intonaco, sostituzione serramenti" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Permesso di Costruire n° 64/2006 del 21/09/2006 - Domanda prot. n° 4713 del 07/07/2006 per "Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Permesso di Costruire n° 6/2007 del 27/01/2007 - Domanda prot. n° 9695 del 20/12/2006 per "Modifica precedente progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione di cui al Permesso di Costruire n° 64/2006" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Permesso di Costruire n° 6/2008 del 18/01/2008 - Domanda prot. n° 9107 del 28/09/2007 per "Modifica precedente progetto per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione di cui al Permesso di Costruire n° 64/2006 e n° 6/2007" presentata dai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A seguito di accurata verifica dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con gli elaborati di progetto corrispondenti all'ultimo Permesso di Costruire depositato, non sono emerse difformità e pertanto il progetto depositato e conseguente variazione catastale risultano conformi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Ca' Marianin".

Le spese condominiali riguardano l'ascensore, l'energia elettrica della parti comuni, le spese per ATENA e per le pulizie delle parti comuni oltre che alle spese di riparto.

Le spese condominiali per l'appartamento oggetto di descrizione, risultano pari a 141,83 € per la gestione 2017/2018.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

In relazione alla tipologia costruttiva e di conformazione dell'edificio è stato possibile procedere alla formazione di più lotti, corrispondenti a ciascuna unità immobiliare, due delle quali con annessa la pertinenza dell'autorimessa.

Trattandosi di beni distinti, con tipologia di tipo unifamiliare, già separati sia dal punto di vista funzionale che edilizio-catastale, la vendita più fruttuosa risulterebbe infatti l'alienazione dei singoli lotti, poiché garantirebbe una maggiore spendibilità sul mercato immobiliare, in ragione degli importi più contenuti.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN  
L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad

angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824, ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 14 - Cat. A/3 Classe U di vani 3,5 e rendita catastale di € 207,87. Unità posta a piano terreno. Di proprietà di: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'alloggio è disposto su unico livello, a piano terreno, ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: accesso dal cortile interno su sala collegata direttamente alla cucina, disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 14, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 31.237,50

Per procedere ad una corretta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha verificato i valori desunti dal mercato immobiliare nonché quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I) e dei listini, redatti a cura della Commissione Provinciale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad applicare coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Per la valutazione è stato altresì tenuto in conto la condizione di decremento dei valori immobiliari che risentono della forte flessione del mercato.

La posizione dell'immobile, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico.

I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e distribuzione dell'immobile, oltre alla superficie complessiva dello stesso, riportate nel relativo capitolo.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta i seguenti valori per unità poste in aree centrali:

-Abitazioni Civili: min. 740,00 €/m<sup>2</sup> / max 1'100,00 €/m<sup>2</sup>;

-Abitazioni di tipo economico: min. 620,00 €/m<sup>2</sup> / max 910,00 €/m<sup>2</sup>;

Applicando a detti valori i coefficienti di merito, e tenendo conto delle reali condizioni del bene, del suo stato manutentivo, oltre alle attuali condizioni del mercato immobiliare, ne deriva che il valore di mercato per siffatto bene può essere indicato in 850,00 €/m<sup>2</sup> di superficie.

La moltiplicazione della superficie commerciale al valore a metro quadrato indicato, porta al valore complessivo dell'immobile indicato precedentemente.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

L'edificio entro il quale è presente l'unità oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si

compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824, ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 22 - Cat. C/6 Classe 2 di consistenza 13 mq, superficie catastale 18 mq e rendita catastale di € 33,57. Unità posta a piano terreno. Di proprietà di: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'unità ad uso garage è disposta a piano terreno con accesso dall'area cortilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 22, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 6.150,00

Per procedere ad una corretta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha verificato i valori desunti dal mercato immobiliare nonché quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I) e dei listini, redatti a cura della Commissione Provinciale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad applicare coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Per la valutazione è stato altresì tenuto in conto la condizione di decremento dei valori immobiliari che risentono della forte flessione del mercato.

La posizione dell'immobile, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico.

I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e distribuzione dell'immobile, oltre alla superficie complessiva dello stesso, riportate nel relativo capitolo.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta i seguenti valori per unità poste in aree centrali:

-Box: min. 485,00 €/m<sup>2</sup> / max 720,00 €/m<sup>2</sup>;

Applicando a detti valori i coefficienti di merito, e tenendo conto delle reali condizioni del bene, del suo stato manutentivo, oltre alle attuali condizioni del mercato immobiliare, ne deriva che il valore di mercato per siffatto bene può essere indicato in 600,00 €/m<sup>2</sup> di superficie.

La moltiplicazione della superficie commerciale al valore a metro quadrato indicato, porta al valore complessivo dell'immobile indicato precedentemente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN	73,50 mq	850,00 €/mq	€ 62.475,00	50,00	€ 31.237,50
<b>Bene N° 6</b> - Garage Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN	20,50 mq	600,00 €/mq	€ 12.300,00	50,00	€ 6.150,00

Valore di stima:	€ 37.387,50
------------------	-------------

Valore di stima: € 37.387,50

Deprezzamento del 2,00 %

**Valore finale di stima: € 36.639,75**

La riduzione del 2% applicata, tiene conto dei costi necessari alla presentazione di pratica in sanatoria e della relativa sanzione pecuniaria.

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carroia si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824 e ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 17 - Cat. A/3 Classe U di vani 4 e rendita catastale di € 237,57. Unità posta a piano primo. Di proprietà di: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'alloggio è disposto su unico livello, a piano primo, ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: ingresso da terrazzo con accesso diretto alla cucina, salotto e disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno; sul fronte Nord è presente un balcone. Tra la cucina e gli altri ambienti è presente un dislivello di n. 4 gradini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 17, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 31.267,25

Per procedere ad una corretta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha verificato i valori desunti dal mercato immobiliare nonché quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I) e dei listini, redatti a cura della Commissione Provinciale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad applicare coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Per la valutazione è stato altresì tenuto in conto la condizione di decremento dei valori immobiliari che risentono della forte flessione del mercato.

La posizione dell'immobile, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico.

I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e distribuzione dell'immobile, oltre alla superficie complessiva dello stesso, riportate nel relativo capitolo.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta i seguenti valori per unità poste in aree centrali:

-Abitazioni Civili: min. 740,00 €/m<sup>2</sup> / max 1'100,00 €/m<sup>2</sup>;

-Abitazioni di tipo economico: min. 620,00 €/m<sup>2</sup> / max 910,00 €/m<sup>2</sup>;

Applicando a detti valori i coefficienti di merito, e tenendo conto delle reali condizioni del bene, del suo stato manutentivo, oltre alle attuali condizioni del mercato immobiliare, ne deriva che il valore di mercato per siffatto bene può essere indicato in 850,00 €/m<sup>2</sup> di superficie.

La moltiplicazione della superficie commerciale al valore a metro quadrato indicato, porta al valore complessivo dell'immobile indicato precedentemente.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

L'edificio entro il quale è presente l'unità oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carroio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824, ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 21 - Cat. C/6 Classe 2 di consistenza 13 mq, superficie catastale 17 mq e rendita catastale di € 33,57. Unità posta a piano terreno. Di proprietà di: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'unità ad uso garage è disposta a piano terreno con accesso dall'area cortilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 21, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 5.130,00

Per procedere ad una corretta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha verificato i valori desunti dal mercato immobiliare nonché quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I) e dei listini, redatti a cura della Commissione Provinciale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad applicare coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Per la valutazione è stato altresì tenuto in conto la condizione di decremento dei valori immobiliari che risentono della forte flessione del mercato.

La posizione dell'immobile, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico.

I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e distribuzione dell'immobile, oltre alla superficie complessiva dello stesso, riportate nel relativo capitolo.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta i seguenti valori per unità poste in aree centrali:

-Box: min. 485,00 €/m<sup>2</sup> / max 720,00 €/m<sup>2</sup>;

Applicando a detti valori i coefficienti di merito, e tenendo conto delle reali condizioni del bene, del suo stato manutentivo, oltre alle attuali condizioni del mercato immobiliare, ne deriva che il valore di mercato per siffatto bene può essere indicato in 600,00 €/m<sup>2</sup> di superficie.

La moltiplicazione della superficie commerciale al valore a metro quadrato indicato, porta al valore complessivo dell'immobile indicato precedentemente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN	73,57 mq	850,00 €/mq	€ 62.534,50	50,00	€ 31.267,25
<b>Bene N° 5</b> - Garage Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN	17,10 mq	600,00 €/mq	€ 10.260,00	50,00	€ 5.130,00
				Valore di stima:	€ 36.397,25

Valore di stima: € 36.397,25

**Valore finale di stima: € 36.397,25**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824 e ad Est con via Don Giacomo

Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 18 - Cat. A/3 Classe U di vani 2,5 e rendita catastale di € 148,48. Unità posta a piano secondo. Di proprietà di: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'alloggio è disposto su unico livello, a piano secondo, accessibile da scala esterna e da ascensore, presenti nel cortile ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: ingresso da balcone su sala collegata direttamente alla cucina con balcone su via Roma, disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 18, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 22, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 23.583,25

Per procedere ad una corretta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha verificato i valori desunti dal mercato immobiliare nonché quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I) e dei listini, redatti a cura della Commissione Provinciale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad applicare coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Per la valutazione è stato altresì tenuto in conto la condizione di decremento dei valori immobiliari che risentono della forte flessione del mercato.

La posizione dell'immobile, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico.

I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e distribuzione dell'immobile, oltre alla superficie complessiva dello stesso, riportate nel relativo capitolo.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta i seguenti valori per unità poste in aree centrali:

-Abitazioni Civili: min. 740,00 €/m<sup>2</sup> / max 1'100,00 €/m<sup>2</sup>;

-Abitazioni di tipo economico: min. 620,00 €/m<sup>2</sup> / max 910,00 €/m<sup>2</sup>;

Applicando a detti valori i coefficienti di merito, e tenendo conto delle reali condizioni del bene, del suo stato manutentivo, oltre alle attuali condizioni del mercato immobiliare, ne deriva che il valore di mercato per siffatto bene può essere indicato in 850,00 €/m<sup>2</sup> di superficie.

La moltiplicazione della superficie commerciale al valore a metro quadrato indicato, porta al valore complessivo dell'immobile indicato precedentemente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN	55,49 mq	850,00 €/mq	€ 47.166,50	50,00	€ 23.583,25
				Valore di stima:	€ 23.583,25

Valore di stima: € 23.583,25

**Valore finale di stima: € 23.583,25**

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824 e ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 19 - Cat. A/3 Classe U di vani 3 e rendita catastale di € 178,18. Unità posta a piano secondo. Di proprietà di: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'alloggio è disposto su unico livello, a piano secondo accessibile da scala esterna ed ascensore presenti nel cortile, ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: ingresso da balcone su sala con accesso diretto alla cucina con balcone su via Roma, disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno; verso cortile e su via Abbondo è presente un ampio terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 19, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 28.058,50

Per procedere ad una corretta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha verificato i valori desunti dal mercato immobiliare nonché quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I) e dei listini, redatti a cura della Commissione Provinciale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad applicare coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Per la valutazione è stato altresì tenuto in conto la condizione di decremento dei valori immobiliari che risentono della forte flessione del mercato.

La posizione dell'immobile, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico.

I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e distribuzione dell'immobile, oltre alla superficie complessiva dello stesso, riportate nel relativo capitolo.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta i seguenti valori per unità poste in aree centrali:

-Abitazioni Civili: min. 740,00 €/m<sup>2</sup> / max 1'100,00 €/m<sup>2</sup>;

-Abitazioni di tipo economico: min. 620,00 €/m<sup>2</sup> / max 910,00 €/m<sup>2</sup>;

Applicando a detti valori i coefficienti di merito, e tenendo conto delle reali condizioni del bene, del suo stato manutentivo, oltre alle attuali condizioni del mercato immobiliare, ne deriva che

il valore di mercato per siffatto bene può essere indicato in 850,00 €/m<sup>2</sup> di superficie.  
 La moltiplicazione della superficie commerciale al valore a metro quadrato indicato, porta al valore complessivo dell'immobile indicato precedentemente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4 -</b> Appartamento Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN	66,02 mq	850,00 €/mq	€ 56.117,00	50,00	€ 28.058,50
				Valore di stima:	€ 28.058,50

Valore di stima: € 28.058,50

**Valore finale di stima: € 28.058,50**

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.

Santhià, li 03/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Ing. Marocchino Riccardo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di PRGC e NA
- ✓ Altri allegati - Planimetrie
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti
- ✓ Concessione edilizia - Pratiche edilizie

- ✓ Altri allegati - Verbale accesso operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ Altri allegati - Successione
- ✓ Altri allegati - Ripartizione spese condominiali
- ✓ Altri allegati - Comunicazione data sopralluogo
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale aggiornata
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ Ortofoto - Ortofoto con indicato il bene

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824, ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 14 - Cat. A/3 Classe U di vani 3,5 e rendita catastale di € 207,87. Unità posta a piano terreno. Di proprietà di: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'alloggio è disposto su unico livello, a piano terreno, ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: accesso dal cortile interno su sala collegata direttamente alla cucina, disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 14, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'edificio risulta inserito dal piano regolatore di Tronzano Vercellese all'interno dell'area "NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)" regolamentati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, così definiti: Centri abitati, nuclei ed agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la presenza di elementi dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario o dove il contesto ambientale conserva nel suo complesso i caratteri originari dell'insediamento e ne costituisce testimonianza storica. L'edificio presenta destinazione d'uso propria, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali. In particolare l'edificio fa parte dei fabbricati per cui sono previsti i seguenti tipi di intervento: - MO - Manutenzione Ordinaria - MS - Manutenzione Straordinaria - RC1 - Restauro conservativo - RC2 - Risanamento conservativo - RE1 - Ristrutturazione edilizia - MD - Mutamento di destinazione d'uso In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.A.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

L'edificio entro il quale è presente l'unità oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso

pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824, ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 22 - Cat. C/6 Classe 2 di consistenza 13 mq, superficie catastale 18 mq e rendita catastale di € 33,57. Unità posta a piano terreno. Di proprietà di: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'unità ad uso garage è disposta a piano terreno con accesso dall'area cortilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 22, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'edificio risulta inserito dal piano regolatore di Tronzano Vercellese all'interno dell'area "NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)" regolamentati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, così definiti: Centri abitati, nuclei ed agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la presenza di elementi dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario o dove il contesto ambientale conserva nel suo complesso i caratteri originari dell'insediamento e ne costituisce testimonianza storica. L'edificio presenta destinazione d'uso propria, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali. In particolare l'edificio fa parte dei fabbricati per cui sono previsti i seguenti tipi di intervento: - MO - Manutenzione Ordinaria - MS - Manutenzione Straordinaria - RC1 - Restauro conservativo - RC2 - Risanamento conservativo - RE1 - Ristrutturazione edilizia - MD - Mutamento di destinazione d'uso In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.A.

**Prezzo base d'asta: € 36.639,75**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN  
L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824 e ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 17 - Cat. A/3 Classe U di vani 4 e rendita catastale di € 237,57. Unità posta a piano primo. Di proprietà di: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'alloggio è disposto su unico livello, a piano primo, ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: ingresso da terrazzo con accesso diretto alla cucina, salotto e disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno; sul fronte Nord è presente un balcone. Tra la cucina e gli altri ambienti è presente un dislivello di n. 4 gradini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 17, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'edificio risulta inserito dal piano regolatore di Tronzano Vercellese

all'interno dell'area "NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)" regolamentati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, così definiti: Centri abitati, nuclei ed agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la presenza di elementi dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario o dove il contesto ambientale conserva nel suo complesso i caratteri originari dell'insediamento e ne costituisce testimonianza storica. L'edificio presenta destinazione d'uso propria, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali. In particolare l'edificio fa parte dei fabbricati per cui sono previsti i seguenti tipi di intervento: - MO - Manutenzione Ordinaria - MS - Manutenzione Straordinaria - RC1 - Restauro conservativo - RC2 - Risanamento conservativo - RE1 - Ristrutturazione edilizia - MD - Mutamento di destinazione d'uso In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.A.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

L'edificio entro il quale è presente l'unità oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824, ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 21 - Cat. C/6 Classe 2 di consistenza 13 mq, superficie catastale 17 mq e rendita catastale di € 33,57. Unità posta a piano terreno. Di proprietà di: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'unità ad uso garage è disposta a piano terreno con accesso dall'area cortilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 21, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'edificio risulta inserito dal piano regolatore di Tronzano Vercellese all'interno dell'area "NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)" regolamentati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, così definiti: Centri abitati, nuclei ed agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la presenza di elementi dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario o dove il contesto ambientale conserva nel suo complesso i caratteri originari dell'insediamento e ne costituisce testimonianza storica. L'edificio presenta destinazione d'uso propria, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali. In particolare l'edificio fa parte dei fabbricati per cui sono previsti i seguenti tipi di intervento: - MO - Manutenzione Ordinaria - MS - Manutenzione Straordinaria - RC1 - Restauro conservativo - RC2 - Risanamento conservativo - RE1 - Ristrutturazione edilizia - MD - Mutamento di destinazione d'uso In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.A.

**Prezzo base d'asta: € 36.397,25**

### **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN

L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824 e ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 18 - Cat. A/3 Classe U di vani 2,5 e rendita catastale di € 148,48. Unità posta a piano secondo. Di proprietà di: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'alloggio è disposto su unico livello, a piano secondo, accessibile da scala esterna e da ascensore, presenti nel cortile ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: ingresso da balcone su sala collegata direttamente alla cucina con balcone su via Roma, disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 18, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 22, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'edificio risulta inserito dal piano regolatore di Tronzano Vercellese all'interno dell'area "NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)" regolamentati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, così definiti: Centri abitati, nuclei ed agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la presenza di elementi dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario o dove il contesto ambientale conserva nel suo complesso i caratteri originari dell'insediamento e ne costituisce testimonianza storica. L'edificio presenta destinazione d'uso propria, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali. In particolare l'edificio fa parte dei fabbricati per cui sono previsti i seguenti tipi di intervento: - MO - Manutenzione Ordinaria - MS - Manutenzione Straordinaria - RC1 - Restauro conservativo - RC2 - Risanamento conservativo - RE1 - Ristrutturazione edilizia - MD - Mutamento di destinazione d'uso In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.A.

**Prezzo base d'asta: € 23.583,25**

## **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN  
L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune

(sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824 e ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 19 - Cat. A/3 Classe U di vani 3 e rendita catastale di € 178,18. Unità posta a piano secondo. Di proprietà di: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'alloggio è disposto su unico livello, a piano secondo accessibile da scala esterna ed ascensore presenti nel cortile, ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: ingresso da balcone su sala con accesso diretto alla cucina con balcone su via Roma, disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno; verso cortile e su via Abbondo è presente un ampio terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 19, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'edificio risulta inserito dal piano regolatore di Tronzano Vercellese all'interno dell'area "NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)" regolamentati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, così definiti: Centri abitati, nuclei ed agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la presenza di elementi dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario o dove il contesto ambientale conserva nel suo complesso i caratteri originari dell'insediamento e ne costituisce testimonianza storica. L'edificio presenta destinazione d'uso propria, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali. In particolare l'edificio fa parte dei fabbricati per cui sono previsti i seguenti tipi di intervento: - MO - Manutenzione Ordinaria - MS - Manutenzione Straordinaria - RC1 - Restauro conservativo - RC2 - Risanamento conservativo - RE1 - Ristrutturazione edilizia - MD - Mutamento di destinazione d'uso In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.A.

**Prezzo base d'asta: € 28.058,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.639,75**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 14, Categoria A3	<b>Superficie</b>	73,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come indicato al paragrafo relativo alle autorizzazioni edilizie, con Permesso di Costruire n° 64/2006 e successive modifiche ed integrazioni sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, interventi di ristrutturazione edilizia. I locali risultano in buono stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità o di cattiva manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano Vse (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824, ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 14 - Cat. A/3 Classe U di vani 3,5 e rendita catastale di € 207,87. Unità posta a piano terreno. Di proprietà di: - **** Omissis **** - **** Omissis **** L'alloggio è disposto su unico livello, a piano terreno, ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: accesso dal cortile interno su sala collegata direttamente alla cucina, disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 6 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tronzano Vercellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 22, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come indicato al paragrafo relativo alle autorizzazioni edilizie, con Permesso di Costruire n° 64/2006 e successive modifiche ed integrazioni sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, interventi di ristrutturazione edilizia. I locali risultano in buono stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità o di cattiva manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio entro il quale è presente l'unità oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part.		

	94 e precisamente si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carroia si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824, ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 22 - Cat. C/6 Classe 2 di consistenza 13 mq, superficie catastale 18 mq e rendita catastale di € 33,57. Unità posta a piano terreno. Di proprietà di: - **** Omissis **** - **** Omissis **** L'unità ad uso garage è disposta a piano terreno con accesso dall'area cortilizia.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.397,25

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Tronzano Verellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 17, Categoria A3	<b>Superficie</b>	73,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come indicato al paragrafo relativo alle autorizzazioni edilizie, con Permesso di Costruire n° 64/2006 e successive modifiche ed integrazioni sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, interventi di ristrutturazione edilizia. I locali risultano in buono stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità o di cattiva manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano Vse (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carroia si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824 e ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 17 - Cat. A/3 Classe U di vani 4 e rendita catastale di € 237,57. Unità posta a piano primo. Di proprietà di: - **** Omissis **** - **** Omissis **** L'alloggio è disposto su unico livello, a piano primo, ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: ingresso da terrazzo con accesso diretto alla cucina, salotto e disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno; sul fronte Nord è presente un balcone. Tra la cucina e gli altri ambienti è presente un dislivello di n. 4 gradini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 5 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Tronzano Verellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub.	<b>Superficie</b>	17,10 mq

	21, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	Come indicato al paragrafo relativo alle autorizzazioni edilizie, con Permesso di Costruire n° 64/2006 e successive modifiche ed integrazioni sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, interventi di ristrutturazione edilizia. I locali risultano in buono stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità o di cattiva manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio entro il quale è presente l'unità oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824, ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 21 - Cat. C/6 Classe 2 di consistenza 13 mq, superficie catastale 17 mq e rendita catastale di € 33,57. Unità posta a piano terreno. Di proprietà di: - **** Omissis **** - **** Omissis **** L'unità ad uso garage è disposta a piano terreno con accesso dall'area cortilizia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.583,25

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Tronzano Verellese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 18, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 94, Sub. 22, Categoria C6	<b>Superficie</b>	55,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come indicato al paragrafo relativo alle autorizzazioni edilizie, con Permesso di Costruire n° 64/2006 e successive modifiche ed integrazioni sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, interventi di ristrutturazione edilizia. I locali risultano in buono stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità o di cattiva manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824 e ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 18 - Cat. A/3 Classe U di vani 2,5 e rendita catastale di € 148,48. Unità posta a piano secondo. Di proprietà di: - **** Omissis **** - **** Omissis **** L'alloggio è disposto su unico livello, a piano secondo, accessibile da scala esterna e da ascensore, presenti nel cortile ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: ingresso da balcone su sala collegata direttamente alla cucina con balcone su via Roma, disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.058,50

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tronzano Vercelese (VC) - Via Don Giacomo Abbondo n° 49, edificio CA' MARIANIN		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 94, Sub. 19, Categoria A3	<b>Superficie</b>	66,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come indicato al paragrafo relativo alle autorizzazioni edilizie, con Permesso di Costruire n° 64/2006 e successive modifiche ed integrazioni sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, interventi di ristrutturazione edilizia. I locali risultano in buono stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità o di cattiva manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse, posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est e a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano Vse (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49, disposto a cortina in continuità con altri edifici, individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94 e precisamente si compone di: - n° 7 alloggi: n° 2 a piano terreno, n° 3 a piano primo e n° 2 a piano secondo; - n° 3 autorimesse a piano terreno; A piano terreno oltre le autorimesse sono altresì presenti le cantine degli alloggi individuati ai subb. 13 e 15 ed area cortilizia comune (sub. 11). L'accesso pedonale e carraio si trova su via Don Giacomo Abbondo dai quali si accede all'area cortilizia interna, comune alle varie proprietà. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud con le particelle 98 e 100, sul fronte Ovest con la particella 824 e ad Est con via Don Giacomo Abbondo e a Nord con via Roma. L'unità oggetto di pignoramento risulta individuata catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi: Foglio 13, Part. 94, Sub. 19 - Cat. A/3 Classe U di vani 3 e rendita catastale di € 178,18. Unità posta a piano secondo. Di proprietà di: - **** Omissis **** - **** Omissis **** L'alloggio è disposto su unico livello, a piano secondo accessibile da scala esterna ed ascensore presenti nel cortile, ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'elaborato catastale ed a seguito di sopralluogo: ingresso da balcone su sala con accesso diretto alla cucina con balcone su via Roma, disimpegno di collegamento con camera da letto e bagno; verso cortile e su via Abbondo è presente un ampio terrazzo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		