
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fulchiero Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 2	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	28
Stato conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	31



Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	39
Riserve e particolarità da segnalare	40
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2022 del R.G.E.....	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 422.600,00	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 80.250,00	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini n. 74, piano S1-T-1	49
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini, piano T	49



INCARICO

All'udienza del 02/05/2022, il sottoscritto Arch. Fulchiero Paolo, con studio in Via Livorno Ferraris, 42 - 13041 - Bianzè (VC), email paf_it@yahoo.it, PEC paolo.fulchiero@archiworldpec.it, Tel. 339 8705199, Fax 0161 49308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini n. 74, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 45.35934, 8.46209)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini, piano T (Coord. Geografiche: 45.358811, 8.463111)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini n. 74, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Lotto n. 1 di 2.

Bene n. 1 costituito da edificio adibito a struttura assistenziale, nello specifico avente destinazione quale Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) ovvero Casa di Riposo, denominata **** Omissis ****.

L'immobile, catastalmente individuato da un unico identificativo catastale (Fg. 15, mapp. 1157, sub. 1), risulta possedere all'incirca forma geometrica a "T" ed essere strutturato su n. 3 livelli, di cui due piani fuori terra ed uno interrato. Sommarariamente al piano terra trovano luogo la maggior parte degli ambienti comuni e di servizio alla struttura oltre ad alcune camere per gli ospiti, al piano primo si rilevano le diverse camere oltre che altri vani ad uso comune, mentre al piano interrato risultano invece ubicati i restanti ambienti di servizio e di supporto.

Tale Casa di Riposo presenta l'ingresso principale di rappresentanza, solamente pedonale, direttamente affacciante sulla Via Asilo Tavallini nonchè un ingresso carraio adiacente, delimitato da cancello e riservato agli operatori e fornitori della struttura.

All'interno del mappale su cui insiste il manufatto principale si rileva inoltre un cortile interno di forma irregolare, esclusivamente di servizio ed un piccolo basso fabbricato esterno riservato a zona tecnica-impiantistica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'intero Compendio è situato nel territorio del Comune di Borgo Vercelli, in posizione semiperiferica a Nord-Ovest ma pienamente inserito in un tessuto edilizio a carattere misto, a circa m. 450-500 rispetto al centro del paese ovvero dal Palazzo Municipale, più precisamente ubicato in adiacenza alla Stazione ferroviaria, direttamente frontistante sulla Via Asilo Tavallini, la quale, diramandosi ortogonalmente dall'asse centrale (Via Torquato Tasso) che attraversa il paese conduce a Nord-Ovest sia verso l'Asilo, sia a detta Stazione ferroviaria nonchè appunto al Compendio oggetto di Stima.

Il paese di Borgo Vercelli risulta essere sito a Nord-Est rispetto al capoluogo della Provincia, a circa km. 6 da quest'ultimo ed insistente sull'asse di collegamento tra Vercelli e la vicina Novara.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come riscontrabile dalla consultazione del fascicolo Ipocastale, si segnala in particolare che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato, costituiti, nello specifico, dalle varie Formalità pregiudizievoli (estese per un periodo superiore al ventennio precedente rispetto alla Trascrizione del Pignoramento immobiliare, in



riferimento all'unico soggetto proprietario) e sino alla Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare. Lo stesso Creditore ha altresì provveduto alla definizione catastale, attuale e storica dell'immobile pignorato mediante estratto di mappa e relative visure storiche catastali.

In riferimento alla titolarità dei beni, il Creditore Procedente non ha provveduto ad un deposito di una certificazione in merito, pertanto, trattandosi di persona giuridica, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Direttore Amministrativo Sig. **** Omissis **** gli Atti costitutivi di riferimento (che si allegano). Dall'analisi di tali documenti, come specificato anche al successivo paragrafo "Titolarietà dell'immobile", si riscontra la natura giuridica quale Ente morale costituito mediante D.P.G.R. n. 664 del 10/11/1972 (e successive modifiche costitutive).

Il C.T.U. ha inoltre provveduto a reperire anche la Visura CCIAA riferita alla Società a cui è stata affidata la gestione temporanea del compendio, ovvero **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, Cod.Fisc. e P.Iva **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Si specifica che, trattandosi di persona giuridica, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere ed entrare in possesso Atti costitutivi di riferimento.

Dall'analisi di tali documenti si rileva la natura giuridica quale Ente morale costituito mediante D.P.G.R. n. 664 del 10/11/1972.

Successivamente, risulta agli atti l'approvazione di nuovo Statuto, attraverso la Deliberazione della Giunta Regionale 13 febbraio 2012, n. 27-3399, pubblicata sul B.U. Regione Piemonte n. 10 del 08/03/2012 ed ulteriori modifiche allo Statuto, con Deliberazione della Giunta Regionale 22 dicembre 2017, n. 50-6242, pubblicata sul B.U. Regione Piemonte n. 1 del 04/01/2018.

Tutti i predetti Atti costitutivi citati vengono allegati in calce alla Perizia di Stima.

CONFINI

L'intera Residenza Assistenziale Sanitaria risulta identificata attraverso un unico mappale, ovvero particella catastale (Fg. 15, mapp. 1157, sub. 1).

I confini di quest'ultima, al cui interno insiste il fabbricato dequato a Casa di Riposo risultano essere:

- a Nord con i mappali 2538, 230 e con la Via Asilo Tavallini;
- a Est con la Via Asilo Tavallini e con il mappale 230;
- a Sud con i mappali 230, 222, 2626, 220 e 1158;
- a Ovest con i mappali 220, 1158 e 2538.



Il tutto come desumibile dall'estratto di mappa catastale allegato alla presente Relazione di Stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Casa di Riposo	447,00 mq	585,00 mq	1,00	585,00 mq	2,52 m	S1
Casa di Riposo	578,00 mq	748,00 mq	1,00	748,00 mq	3,50 m	T
Casa di Riposo	559,00 mq	698,00 mq	1,00	698,00 mq	3,50 m	1
Locale generatore	9,50 mq	12,40 mq	1,00	12,40 mq	2,45 m	T
Cortile esclusivo	1490,00 mq	1490,00 mq	1,00	1490,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3533,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3533,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di una più semplice lettura riferita alle consistenze dell'intera Casa di Riposo si è ritenuto utile suddividerle per ciascun piano dell'edificio, essendo ricomprese svariate tipologie distributive.

Associato al bene immobile esiste inoltre un cortile interno, deputato sia al trasporto degli ospiti della R.S.A. (ambulanze in primis), sia ai mezzi incaricati dell'approvvigionamento di vettovaglie ed accessori per il soggiorno degli ospiti, avente superficie utile complessiva pari a circa mq. 1.490 e considerato quale pertinenza esclusiva, come si evince dalla relativa planimetria catastale rasterizzata. Pertanto è stata analizzata e considerata nel calcolo della consistenza anche la voce "Cortile esclusivo", in quanto tale area è da considerarsi funzionale al sistema-edificio.

Per una maggior comprensione si rimanda alle copie delle schede planimetriche rasterizzate del bene immobile (suddivise per ciascun piano), allegate alla presente Relazione di Stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 1425 Categoria B1 Cl.U, Cons. 5435 mc Rendita € 3,09 Piano S1-T-1
Dal 18/03/2000 al 16/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 1425 Categoria B1 Cl.U, Cons. 6070 mc



		Rendita € 2.507,94 Piano S1-T-1
Dal 16/04/2003 al 10/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1157 Categoria B1 Cl.U, Cons. 6070 mc Rendita € 2.507,94 Piano S1-T-1
Dal 10/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1157, Sub. 1 Categoria B1 Cl.U, Cons. 6764 mc Rendita € 2.794,68 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 22/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1157, Sub. 1 Categoria B1 Cl.U, Cons. 6764 mc Rendita € 2.794,68 Piano S1-T-1

Attualmente, i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

A suffragio di quanto dettagliato si allega copia di visura storica catastale al Catasto Fabbricati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1157	1		B1	U	6764 mc	1914 mq	2794,68 €	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
15	1157				ENTE URBANO		00 22 50 mq				

Corrispondenza catastale



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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti, suddivise per ciascun piano, nonché con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Per una più approfondita descrizione degli stessi si rimanda ai capitoli: "Stato conservativo" e "Caratteristiche costruttive prevalenti".

Non si rilevano inoltre parti comuni o beni comuni non censibili (BCNC) presenti in banca dati catastale.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli di schede planimetriche catastali rasterizzate riferite all'unico subalterno in oggetto, nonché di una loro puntuale verifica svolta durante i ripetuti sopralluoghi, finalizzata all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nelle suddette planimetrie, si rileva quanto segue.

La pratica di accatastamento è stata presentata ed inserita in atti, con Protocollo VC0092281, in data 10/07/2008 da Arch. **** Omissis ****: esiste corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato in tali planimetrie, come verificato durante le operazioni di sopralluogo, tranne alcune minime difformità (probabilmente alcune delle quali scaturite a seguito modifiche interne, eseguite dai Gestori e/o Proprietari, per esigenze legate alla conduzione della Struttura), di seguito dettagliate ed analizzate.

PIANO INTERRATO S1:

A): nel locale deputato a deposito/magazzino ubicato a Nord-Est risultano essere indicate n. 8 finestrotti in batteria anziché n. 6;

B): alla centrale termica si accede mediante scala esterna "a filo", che non è stata indicata, protetta da griglia metallica; inoltre è stata omessa la porta interna di accesso alla centrale termica da detta scala.

PIANO TERRA:

C): manca l'indicazione del piccolo tramezzo con porta d'ingresso in cucina, mentre appare indicata una porta, attualmente chiusa, tra la dispensa adiacente la cucina ed il corridoio principale; il balcone-ballatoio di accesso alla cucina risulta più corto e non interamente esteso come indicato;

D): nel locale soggiorno/gioco/TV non sono state indicate n. 3 finestre sulla parete perimetrale rivolta a Nord-Est (quale mero errore grafico, essendoci sempre state sin dalla costruzione);

E): il bagno rivolto a Est, attualmente, è stato destinato ad ambulatorio medico;

F): il vano alle spalle di tale ambulatorio medico, indicato nella planimetria quale ufficio risulta invece adibito a camera per gli ospiti;

G): il vano individuato pressochè al centro del corridoio di distribuzione, e contrassegnato nella planimetria quale ambulatorio medico, è invece stato trasformato in camera per gli ospiti.

PIANO PRIMO:

H): verso il fondo del corridoio, in posizione a Sud-Est rispetto all'assetto principale, la stanza denominata parrucchiere/barbiere/pedicure risulta essere stata convertita in camera per gli ospiti.

Tuttavia è possibile deliberare che le predette difformità non incidono nè ai fini della consistenza catastale, nè influenzano la Procedura Esecutiva Immobiliare di cui in epigrafe.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U., sia dall'elenco immobili, nonché dalle schede catastali rasterizzate, allegate alla presente Relazione di Stima.

PRECISAZIONI



Sopralluogo iniziale di primo accesso e presa visione, avvenuto in data 13/05/2022 congiuntamente con il Custode nominato Avv. **** Omissis ****, come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Successivi sopralluoghi, finalizzati al rilievo dello stato dei luoghi, effettuati in data 22/07/2022 e 25/07/2022. Ulteriori visite in loco, a seguito eventi meteorologici atte alla verifica e quantificazione dei danni occorsi, eseguite in data 26/07/2022 e successivamente ripetute in data 01/08/2022 e 24/11/2022.

Si rimanda ai paragrafi "Dati catastali" in merito alle difformità edilizie interne riscontrate, al paragrafo "Stato di occupazione" in merito alla situazione attuale di gestione dei locali nonché in particolare al paragrafo "Stato conservativo" per il dettaglio di quanto accaduto a seguito gravi eventi atmosferici e la situazione attuale in cui versa il manufatto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato attuale di conservazione del bene immobile risulta ineluttabilmente derivante dal doppio evento atmosferico avvenuto in data 25 e 26/07/2022.

Quale inciso iniziale merita rilevare che durante i sopralluoghi finalizzati alle operazioni peritali di presa visione del bene, lo stesso si presentava in piena efficienza a livello di comfort per gli ospiti anziani nonché impiantistico, gradevole alla vista con finiture appropriate ad una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.).

Come già ampiamente dettagliato nelle n. 2 Relazioni del C.T.U. redatte immediatamente a seguito di tali eventi che hanno colpito la Struttura, entrambe depositate agli Atti del fascicolo nonché riportate in allegato alla suddetta Perizia di Stima, si ripercorre per sommi capi quanto avvenuto.

Nel corso della serata del 25/07/2022 un primo evento meteo di notevole intensità si è abbattuto nella zona di Borgo Vercelli causando seri danni alla Casa di Riposo **** Omissis ****: nello specifico è stata scoperchiata la falda del corpo centrale orientata a Sud-Est, la quale è stata scaraventata nel cortile interno dell'edificio, insieme a vari cocci di laterizio nonché i camini in acciaio divelti dalla copertura, rendendo lo stesso impraticabile. Tali lamiere inoltre sono state scagliate dalla forza del vento anche a sormonto della recinzione divisoria, varcandone una porzione della stessa, nei confronti dell'edificio confinante rappresentato dall'Asilo comunale che, in tale periodo, ospitava il centro estivo (oltre a produrre la rottura di una vetrata della porta laterale d'ingresso dell'Asilo stesso, presumibilmente a causa dell'onda d'urto delle lamiere, che si infrangevano contro detta recinzione divisoria).

La sera immediatamente seguente, ovvero il 26/07/2022, un nuovo evento meteo di fortissima intensità pari al precedente si abbatteva nuovamente in zona, andando questa volta a sollevare e rimuovere l'intero manto in lamiera della falda di copertura frontistante la manica rivolta a Nord-Ovest, riversandolo a terra sull'adiacente Via Cavour e sul sottopasso ferroviario ubicato nelle immediate vicinanze (danneggiandone una porzione di copertura). In conseguenza di ciò la Via Cavour risultava interdetta al traffico per diverse settimane ed il sottopasso ferroviario solo parzialmente utilizzabile, sino alla rimozione dei vari detriti avvenuta all'incirca nel mese di settembre.

Successivamente, durante il pomeriggio della giornata del 29.07.2022, un ulteriore evento atmosferico, questa volta solamente a carattere esclusivamente piovoso, ma di forte intensità, comprometteva ulteriormente le condizioni dell'immobile, danneggiandolo oltre misura in quanto l'acqua piovana accumulatasi sull'ultimo solaio (sprovvisto della relativa copertura poichè divelta) penetrava all'interno dei vani ubicati al piano primo della struttura attraverso sia le condutture degli impianti elettrici sia i sensori dell'impianto antincendio, allagando il corridoio centrale ed alcune camere e stanze. Tale impreveduta condizione comportava di fatto il venir meno delle normali condizioni di incolumità per la tipologia stessa dell'edificio, obbligando il Sindaco di Borgo Vercelli, anche su parere dei Vigili del Fuoco, ad emettere l'Ordinanza sindacale n. 12-2022 del 29.07.2022 con la quale si stabiliva la chiusura della Casa Di Riposo **** Omissis **** ed il conseguente sgombero della stessa, ovvero il trasferimento degli ospiti presso altre strutture immediatamente allertate.

La risultante di tali accadimenti ha scaturito una serie di conseguenze permanenti alla Casa di Riposo, sommariamente descrivibili nelle seguenti macrocategorie di danni:



- l'edificio risulta privo del suo manto di copertura all'incirca per mq. 450;
- il cortile interno appare impraticabile causa detriti tutt'ora presenti che ne impediscono l'attraversamento e l'usabilità;
- l'acqua piovana penetrata nei vani ubicati al primo piano ha prodotto sia evidenti danni da bagnamento, sia il danneggiamento dell'impianto elettrico nonché dell'impianto antincendio;
- in conseguenza dei danni da bagnamento risultano inoltre compromesse le tinteggiature interne della maggior parte degli ambienti al piano primo ed in alcune porzioni anche al piano terra.

Durante le varie vicissitudini il sottoscritto C.T.U. ha svolto diversi sopralluoghi sul posto, atti sia alla verifica e quantificazione dei danni occorsi (visite del 26/07/2022 e del 01/08/2022) sia ancora al fine di constatare la situazione attuale in fase di redazione della Perizia di Stima (accesso avvenuto il 24/11/2022 gentilmente accompagnato dal Direttore Amministrativo Sig. **** Omissis ****).

A fronte dell'ultima visita di sopralluogo si rappresenta quanto segue: attualmente la Casa di Riposo rimane chiusa ed inagibile, nessun intervento in merito è stato svolto (se non riferito alla rimozione delle lamiere addossate alla recinzione divisoria rispetto all'Asilo comunale adiacente, ma non nel cortile interno), le condizioni dell'edificio appaiono decisamente peggiorate con accrescimento dei danni da bagnamento e conseguente degrado in continuo stato di avanzamento da parte della struttura.

Sebbene non sia stato sino a questo momento un autunno particolarmente piovoso, ogni qual volta si manifestano dei rovesci temporaleschi o anche solo di ordinaria piovoggerella il solaio dell'ultimo piano continua a ricevere tutta l'acqua piovana essendo privo di qualsiasi protezione.

DURANTE IL SOPRALLUOGO DEL 24/11/2022 SI È CONSTATATO COME IL CORRIDOIO CENTRALE RISULTI TOTALMENTE ALLAGATO, IDEM DICASI PER LE STANZE AFFACCIANTE SU DI ESSO. ALL'INTERNO DI ALCUNI AMBIENTI PERMANE TUTT'ORA ADDIRITTURA UN GOCCIOLAMENTO ATTRAVERSO LE CONDUTTURE ED I SENSORI DEGLI IMPIANTI IN CUI L'ACQUA PIOVANA SI È DA SUBITO INFILTRATA.

A testimonianza di quanto affermato appare emblematico riferirsi al documento di raffronto fotografico prodotto dal C.T.U. in allegato, in cui si può facilmente notare la differenza tra la situazione riscontrata durante i sopralluoghi di accesso ordinari alla struttura per lo svolgimento delle operazioni peritali (22 e 25/07/2022) con la Casa di Riposo pienamente efficiente, la condizione al 01/08/2022 a seguito eventi meteo, scoperchiamento della copertura e prima pioggia a seguire, con chiusura della Casa di Riposo ed infine lo stato di fatto al 24/11/2022, dunque dopo quattro mesi senza il tetto.

Le pesanti conseguenze provocate dai danni da bagnamento, con evidenti tracce di infiltrazioni interne nel vano scala, rappresentano il risultato di quanto accaduto; inoltre tali infiltrazioni hanno iniziato ad interessare anche muri e solaio del piano terra, in particolare nella zona dell'atrio d'ingresso.

A CONCLUSIONE DI QUANTO SINO AD ORA ENUNCIATO, SI RITIENE CHE LA STAGIONE INVERNALE ALLE PORTE NON POTRÀ CHE AGGRAVARE LA CONDIZIONE ATTUALE: LE INFILTRAZIONI AUMENTERANNO, COMPORTANDO SEMPRE MAGGIORI SEGNI DI MUFFE SINO ALLE SCROSTATURE PERIMETRALI. UN INVERNO CARATTERIZZATO DA EVENTI NEVOSI, COMUNQUE NON ESCLUDIBILE, POTREBBE ACCELEREBBE SIGNIFICATIVAMENTE LA SITUAZIONE, FACENDOLA PRECIPITARE. TUTTAVIA, SE TALI DANNI POSSONO ASCRIVERSI NELLA CATEGORIA DELLE FINITURE ED IN QUALCHE MODO ASSOLUTAMENTE RECUPERABILI, PREOCCUPANO IN PROSPETTIVA LE CONDIZIONI STATICO-STRUTTURALI DEL MANUFATTO. A GIUDIZIO DEL SOTTOSCRITTO C.T.U., SE ALLA DATA ATTUALE NON SI RAVVISANO ELEMENTI TALI DA INGENERARE CONDIZIONI DI PERICOLO IMMINENTE, È ALTRESÌ VERO CHE GLI EDIFICI O PORZIONI DI ESSI ABBANDONATI, SPECIE IN CONDIZIONI DI TRASCURATEZZA COME NEL CASO DI SPECIE, ACCRESCONO A DISMISURA LO STATO DI PRECARIETÀ DEGLI STESSI, SINO AD ARRIVARE A COMPROMETTERNE LA STATICITÀ.

PARTI COMUNI



Come riportato al paragrafo "Dati catastali" l'immobile oggetto di stima risulta privo di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare insistente sul Foglio 15, mappale 1157, sub. 1, le quali potrebbero essere eventualmente reperite consultando l'Atto di vendita originario del terreno su cui è stata edificata la Struttura. Si segnala che, allo stato attuale, è possibile accedere alle unità abitative (oggetto del Lotto di Stima n. 2) e censite dal mappale 2498 attraverso un passaggio di comunicazione creato dal retro del cortile interno della Casa di Riposo, costeggiando il mappale adiacente 230 rappresentato dall'Asilo comunale di Borgo Vercelli per giungere a dette porzioni abitative, di cui però non si riscontrano cenni in Atti ufficiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La Casa di Riposo **** Omissis **** è stata edificata in forza della Licenza di Costruzione n. 42 in data 31/08/1968, a cui sono succeduti diverse variazioni a livello di tipologia edilizia distributiva, sino all'assetto attuale a seguito del Permesso di Costruire n. 07/06 del 05/09/2006 e relativa Variante autorizzata mediante Denuncia Inizio Attività n. 07/06VAR del 04/06/2008 (rif. paragrafo "Regolarità edilizia"). Ne consegue che la struttura portante è stata realizzata a telaio in c.a., ovvero con pilastri in cemento armato ed orizzontamenti in latero-cemento; le murature perimetrali di tamponamento risultano in laterizio (salvo il piano interrato con pareti in cemento) come pure la maggior parte dei tramezzi e divisori interni. Le strutture di collegamento verticale (vani scala e vani ascensore) appaiono anch'esse in c.a. La copertura del fabbricato, avente orditura lignea principale e secondaria, originariamente realizzata in lastre di cemento-amianto, in seguito rifatta con manto in lastre metalliche (mediante Denuncia Inizio Attività" n. 90/07 del 24/10/2007) appare oggi per circa due terzi totalmente divelta dal doppio evento atmosferico avvenuto in data 25 e 26/07/2022, salvo nel corpo della testata principale rivolto a Nord-Est in cui in alcuni punti risulta comunque sollevata e non più saldamente ancorata nonché nella zona terminale dell'edificio in cui invece non è stata danneggiata.

All'immobile si può accedere sia dalla scala principale con accesso direttamente frontistante la Via Asilo Tavallini (ingresso principale di rappresentanza riservato alle persone), sia da un ingresso carraio adiacente di servizio, delimitato da cancello e riservato agli operatori e fornitori della struttura.

All'interno la struttura si presenta suddivisa su tre piani (di cui due fuori terra ed uno interrato) con assetto distributivo di semplice lettura, organizzato attorno all'ampio corridoio centrale e longitudinale sul quale affacciano sia le stanze per gli ospiti, sia i diversi ambienti ad uso collettivo nonché i vani di servizio correlati alla conduzione della Casa di Riposo; due vani scala, affiancati da rispettivi ascensori, ubicati sul fronte a Sud-Est "a prua" ed "a poppa" rispetto al baricentro della dislocazione delle camere, permettono di potersi spostare sui tre livelli predetti.

Nello specifico, a partire dall'atrio d'ingresso al piano terra, si rilevano sulla destra un soggiorno che svolge anche la funzione di sala da pranzo per i residenti ospitati al piano terra, mentre sulla sinistra alcuni vani di servizio tra i quali l'ambulatorio medico, dei bagni con relativo antibagno anche al servizio degli avventori, l'ascensore ed una prima camera (con relativo bagno), quale residenza per anziani. Proseguendo si percorre il corridoio centrale di distribuzione sul quale si affacciano, rispettivamente, a destra dei vani adibiti al personale della Casa di Riposo e n. 5 camere destinate agli ospiti, alcune delle quali con bagno privato ed un paio con bagno in condivisione, mentre a sinistra trovano luogo l'accesso al vano scala principale, n. 2 camere dotate di rispettivo bagno esclusivo e la zona adibita a cucina, composta da un vano ospitante i frigoriferi, un locale dispensa e l'ingresso riservato al personale, al quale si proviene dal cortile interno a mezzo di un ballatoio d'ingresso. Ultimato il corridoio si perviene ad una zona filtro in cui affacciano sia il secondo vano scala (aperto sull'esterno in quanto svolge anche la funzione di uscita di sicurezza), sia il montalettighe, quest'ultimo risulta inoltre direttamente collegato con un vano retrostante a cui i mezzi di soccorso possono accedere dal cortile interno, percorrendo il perimetro dell'edificio ed entrarvi con l'ambulanza sino alla zona ingresso riservata,



protetta da portone sezionale avvolgibile automatico, a cui avvicinarsi per poter caricare/scaricare i pazienti comodamente davanti a tale montalettighe. A seguire rispetto alla zona filtro si giunge all'ultimo corpo presente al piano terra, rappresentato da un ampio locale a forma di semicerchio, al cui interno è ricavata una zona multifunzione ma anche quale locale di ritrovo per il culto, con in adiacenza la camera mortuaria, quest'ultima raggiungibile anche dall'esterno sul lato posto a Sud-Est.

La distribuzione tipologico spaziale al piano primo ricalca in parte quella sottostante e si struttura attraverso la seguente successione di ambienti, nel dettaglio: partendo dall'angolo a Nord si rilevano l'ufficio amministrativo, l'ampio salone quale soggiorno comune, alcuni bagni preceduti dai relativi antibagni e la zona deposito biancheria; procedendo verso Sud si percorre l'ampio corridoio centrale dal quale si può accedere, rispettivamente, a destra a dei vani adibiti al personale della Casa di Riposo e n. 5 camere destinate agli ospiti, alcune delle quali con bagno privato ed un paio con bagno in condivisione (esattamente come al piano terra), invece a sinistra si trovano lo sbarco del vano scala principale, un salone deputato sia a soggiorno che a sala da pranzo per i residenti ospitati su tale piano, n. 2 camere con rispettivo bagno esclusivo e due piccoli ripostigli destinati a zona biancheria direttamente affacciati sul corridoio. Terminato il corridoio si giunge alla zona filtro che ricalca quella sottostante, dunque ospitante il secondo vano scala-uscita di sicurezza nonché il montalettighe. Proseguendo oltre si rileva l'ultima parte di tale volume, rappresentata dall'ampliamento più recente, la quale ospita ulteriori n. 4 stanze, tutte dotate di relativo bagno privato.

Nel piano interrato risultano invece essere ospitati tutti gli ambienti destinati alla conduzione della Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) per anziani, sempre strutturati secondo il medesimo assetto distributivo, ovvero porzione in testata e corridoio centrale quale disimpegno con vani scala e relativo ascensore e montalettighe ubicati agli estremi. La descrizione dei locali presenta, nella testata dell'edificio: un ampio magazzino/deposito, un secondo vano adibito a deposito di materiali igienici, l'ascensore ed il suo vano tecnico, la lavanderia con stireria, la centrale termica (con accesso riservato dall'esterno mediante scala protetta da griglia metallica a filo) ed un locale tecnico ospitante quadri elettrici. Alla destra del corridoio: un vano spogliatoio per il personale, altri spogliatoi distinti per sesso, con relativi bagni, sempre destinati al personale operante, un secondo ampio vano magazzino/deposito ed il montalettighe con relativo locale macchine. Alla destra rispetto al corridoio un vano a disposizione, lo spogliatoio riservato al personale della cucina con relativo bagno, un ulteriore ambiente quale magazzino ed un ultimo vano deposito della biancheria.

A titolo statistico sono presenti all'interno della Casa di Riposo un totale di n. 19 camere, alcune singole, altre doppie, aventi una superficie utile totale dedicata pari a circa mq. 377,50 (comprensiva anche dei rispettivi bagni).

Ciascuna camera presenta le seguenti dotazioni:

- pavimento in resina sintetica lavabile, dotato di sgusci a raccordo delle pareti;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- presenza di paraspigoli stondati a parete;
- serramento esterno quale finestra a volte in legno laccato, altre in PVC, dotata di vetrocamera; presenza di zanzariere esterne ed avvolgibili in plastica; davanzali in marmo;
- porta d'ingresso in legno avente larghezza maggiorata al fine di consentire un agevole accesso anche agli ospiti allettati;
- radiatore in ghisa e pompa di calore per il raffrescamento estivo;
- presenza di impianto elettrico con luci di cortesia dedicate sopra la postazione letto;
- impianto antincendio con sensori di rilevazione;
- impianto con salvavita per anziani, con richiesta di soccorso, individuato nei pressi della postazione letto;
- impianto per ossigeno e gas medicinali per i pazienti, individuato nei pressi della postazione letto.

I bagni al servizio delle stanze possiedono le seguenti caratteristiche:

- pavimento in resina sintetica lavabile, dotato di sgusci a raccordo delle pareti;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, di cui alcune camere con pareti in resina sintetica lavabile sino ad altezza di cm. 200, altre con rivestimento in piastrelle di ceramica, sempre sino ad altezza di cm. 200;
- presenza di paraspigoli stondati a parete;
- serramento esterno quale finestra a volte in legno laccato, altre in PVC, dotata di vetrocamera; presenza di zanzariere esterne ed avvolgibili in plastica; davanzali in marmo;
- radiatore in ghisa;



- presenza di impianto elettrico;
- impianto antincendio con sensori di rilevazione;
- impianto con salvavita per anziani, con richiesta di soccorso;
- dotazioni sanitarie rilevate consistenti in apparecchi funzionanti: lavabo a norma per persone a mobilità ridotta, tazza wc idem a norma per persone a mobilità ridotta, doccetta a muro, piatto doccia a filo pavimento, con relativa colonna doccia e piletta sifonata di scarico, finalizzato ad agevolare l'accesso dei residenti.

I restanti ambienti di uso collettivo, quali ad esempio i saloni-soggiorno deputati anche a sala da pranzo, piuttosto che i locali riservati al personale, gli uffici, l'ambulatorio medico ed i bagni destinati agli avventori rispecchiano le caratteristiche tipologiche e materiche esaminate in precedenza. Si nota inoltre la presenza di dotazioni specifiche strettamente connesse all'utilizzo della Struttura quale Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) per anziani, tra cui si possono elencare:

- presenza nel corridoio centrale (su ciascun piano) di maniglioni perimetrali a norma per persone a mobilità ridotta;
- porte interne ovunque di larghezza maggiorata;
- porte interne REI, a norma antincendio, per compartimentazione a zone della struttura;
- presenza in ogni ambiente di impianto antincendio con sensori di rilevazione;
- vano scala principale con pianerottoli, pedata ed alzata in marmo, avente mancorrente in legno al piano interrato e ringhiera-parapetto in bacchette di ferro nei piani sovrastanti;
- vano scala secondario avente sola pedata e pianerottoli in marmo, con ringhiera-parapetto in bacchette di ferro;
- vano d'ingresso retrostante per ambulanze piastrellato, con sezionale avvolgibile automatizzato, direttamente frontistante il montalettighe;
- ascensore e montalettighe con relativa cabina dotata di pulsantiera per fermata al piano;
- locale di culto a piano terra dotato di pavimento in piastrelle di ceramica; rampa elicoidale di accesso al dislivello interno (avente larghezza pari a cm. 160), con pavimentazione in gomma antiscivolo; ringhiera interna con elementi tubolari in ferro; porta d'ingresso vetrata in PVC con maniglione antipanico per apertura dall'interno; presenza di n. 2 ventilconvettori;
- la zona interessata dalla cucina e locali accessori presenta pavimento in piastrelle di ceramica (tranne che per l'area frigoriferi con pavimento in piastrelle di marmiglia), ovunque dotato di sgusci a raccordo delle pareti; pareti con rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad altezza pari a cm. 200 e porzione sovrastante tinteggiata; soffitti intonacati e tinteggiati; serramenti esterni in legno laccato dotati di vetrocamera, con zanzariere esterne ed avvolgibili in plastica; impianto elettrico anche trifase; impianto per aspirazione forzata dei fumi.

Infine, all'interno del piano interrato sono state riscontrate le seguenti specifiche peculiarità:

- presenza di pavimenti sia in battuto di cls (come nel corridoio centrale e nei diversi vani adibiti a deposito e magazzino), sia in piastrelle di ceramica nei restanti ambienti;
- pareti e soffitti semplicemente intonacati cls (corridoio e vani adibiti a deposito e magazzino), oppure intonacati e tinteggiati, oppure ancora con rivestimento in piastrelle di ceramica (lavanderia/stireria, spogliatoi e bagni riservati al personale);
- serramento esterni quali finestrotti con telaio in ferro dotati di vetro semplice smerigliato; presenza in alcuni serramenti di grata esterna;
- porte interne alcune in legno tamburato di tipo semplice, altre in metallo, altre ancora REI, a norma antincendio, per compartimentazione a zone della struttura;
- radiatori in ghisa ed in alluminio;
- presenza di impianto elettrico, in alcuni vani murato, in altri esterno ovvero in canaline a vista;
- impianto antincendio con sensori di rilevazione;
- presenza di tubazioni a vista correnti nell'intradosso del solaio.

Nei bagni o relativi antibagni riservati al personale sono state rilevate le seguenti dotazioni costituite da apparecchi sanitari funzionanti: lavabi, tazza wc, bidet, piatto doccia.

L'intera Casa di Riposo presenta un impianto di riscaldamento di tipo autonomo, costituito da bruciatore alimentato a gas-metano, con relativi quadri di alimentazione elettrica, ubicati nel locale centrale termica sopraindicato. Quali terminali di diffusione del calore, come dettagliato nelle diverse descrizioni, risultano



essere utilizzati radiatori a parete. Il raffrescamento estivo è garantito da pompe di calore alloggiate sia in ciascuna stanza che nei vari ambienti comuni.

Infine, relativamente, all'impianto elettrico (efficiente sino a prima del doppio evento atmosferico, così come l'impianto antincendio), si rilevano quadri elettrici e apparecchiature elettriche opportunamente dimensionate, tra cui luci di emergenza e di sicurezza, interruttori di emergenza, dispersori di terra, ecc.

L'edificio appare dotato di idoneo impianto di scarico reflui, opportunamente collegato alle reti infrastrutturali, ovvero al collettore fognario comunale.

La Casa di Riposo è dotata di cortile interno, deputato sia al trasporto degli ospiti della R.S.A. (ambulanze in primis), sia ai mezzi incaricati dell'approvvigionamento di vettovaglie ed accessori per il soggiorno degli ospiti; tale spazio possiede una superficie utile complessiva pari a circa mq. 1.490 e mostra pavimentazione per lo più in asfalto, tranne alcune minime porzioni in battuto di cls ed aree a verde, delimitato agli estremi da recinzioni sia in muratura piena sia "a giorno" verso il fronte a Sud-Est confinante con l'adiacente Asilo comunale. All'interno del cortile è inoltre ubicato opportuno idrante con manichette, atto all'eventuale intervento dei VV.FF.

Infine, all'interno di tale cortile risulta essere presente anche un piccolo volume avente tipologia di basso fabbricato in muratura, con porta d'ingresso in ferro e superficie utile pari a circa mq. 9,50, accatastato quale "locale generatore" ed avente tale funzione sino alla sua dismissione, in quanto attualmente tutta l'impiantistica di riferimento appare concentrata nella centrale termica al piano interrato. La copertura di detto basso fabbricato, avente una superficie lorda di circa mq. 16 comprensiva di aggetti e sviluppo della pendenza) appare essere strutturata mediante orditura lignea e sovrastante manto di copertura in lastre di cemento-amianto, di conservazione alla vista poco più che sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 15/03/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

La Casa di Riposo **** Omissis **** risulta essere gestita in Concessione dalla Società **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, Cod.Fisc. e P.Iva **** Omissis ****.

Il Custode nominato ha provveduto a richiedere più volte a mezzo PEC a tale Società (come si evince dagli Atti) di fornire copia ufficiale di detta Concessione, senza ottenerne risposta in merito.

Quale unico documento attestante l'esistenza di un rapporto tra la Casa di Riposo **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** si è in possesso del Verbale di Deliberazione n. 4 del 07/03/2022 del Consiglio di Amministrazione della Casa di Riposo stessa, in cui si delibera di accettare l'offerta per la gestione della Casa di Riposo presentata dalla Società **** Omissis **** procedendo all'aggiudicazione. Le condizioni disposte prevedono la gestione per il periodo dal 16/03/2022 al 15/03/2023, con il pagamento di un canone annuale pari a €. 37.800,00 (diconsi Euro trentasettemilaottocento/00) più IVA, da versarsi in rate trimestrali anticipate.

Si ritiene pertanto che detta Concessione non possa considerarsi opponibile alla Procedura Esecutiva immobiliare, in quanto il Pignoramento immobiliare risulta essere stato notificato in data 18/01/2022, dunque antecedente alla Deliberazione di aggiudicazione della predetta Concessione.



Il Verbale di Deliberazione del Consiglio di Amministrazione con la relativa offerta per la gestione della Casa di Riposo sono allegati in calce alla relazione di Stima.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.150,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si specifica che sin dalla costruzione dell'edificio, legittimata mediante Licenza di Costruzione n. 42 del 31/08/1968 (rif. capitolo "Regolarità edilizia"), la proprietà risulta essere invariata ed appartenere a: **** Omissis ****, come si evince anche dal Certificato di Agibilità n. 42 del 06/06/1975, rilasciato all'allora Presidente della **** Omissis ****, Sig. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Novara aggiornate al 28/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Novara il 03/06/2009
Reg. gen. 8754 - Reg. part. 1508
Quota: 1/1 di proprietà
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00



Rogante: Notaio Minieri Vincenzo
Data: 19/05/2009
N° repertorio: 37714
N° raccolta: 10797

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Vercelli il 02/03/2021
Reg. gen. 3166 - Reg. part. 438
Quota: 1/1 di proprietà
Importo: € 580.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 385.411,30
Interessi: € 194.588,70
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 11/12/2020
N° repertorio: 770

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di Pignoramento immobili il 15/02/2022
Reg. gen. 2042 - Reg. part. 1507
Quota: 1/1 di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Risulta inoltre il seguente Creditore Intervento: **** Omissis **** (c.f./p. iva 01565980065) con sede legale a Tortona (AL), Piazza Roma n. 38, elettivamente domiciliata in Torino (To), Via Duchessa Jolanda n. 25, presso lo studio dell'Avv. Michele Scola (c.f. SCLMHL73D10L219V). La stessa si è costituita contro la Casa di Riposo **** Omissis **** notificando i seguenti provvedimenti:

- Decreto ingiuntivo telematico provvisoriamente esecutivo n. 165/2021 - Tribunale di Vercelli;
- Atto di Precetto notificato in data 03.11.2021;
- Atto di Pignoramento presso terzi notificato in data 17.01.2022;
- Atto di Precetto notificato in data 01.03.2022.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Borgo Vercelli è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 87-26614 del 19.07.1993, a cui sono stati successivamente predisposti diversi strumenti urbanistici, tra cui, quello tutt'ora vigente risulta essere rappresentato da: **VARIANTE STRUTTURALE N. 4** (ex art. 17 c. IV L.R. 56/77 ss.mm.ii.) approvata con D.G.R. n. 19-8894 del 04.06.2008.

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme di Attuazione



del P.R.G.C., la destinazione urbanistica entro cui ricade il bene immobile risulta appartenere a: "I servizi di uso collettivo", regolamentata dal rispettivo art. 42.

Le relative zone assoggettate riguardano "tutte le aree e gli immobili, esistenti e di nuova previsione, destinati a servizi pubblici e o di uso pubblico riconducibili alle specifiche di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii:

- attrezzature di interesse collettivo a carattere socio – assistenziale, sanitario, amministrativo, culturale;
- parchi, giardini, piazze;
- luoghi per lo sport e il tempo libero;
- edifici per l'istruzione e la formazione;
- edifici di culto;
- parcheggi".

La classificazione di tali aree "non è limitata alle attrezzature di proprietà comunale, ma è estesa anche a quelle di proprietà di enti diversi, purché competenti per legge a fornire un dato servizio, ed a quelle di proprietà privata purché regolamentate da apposita convenzione, registrata e trascritta, che garantisca l'uso pubblico".

Ulteriori parametri dimensionali e indici urbanistici, nonché prescrizioni particolari sono reperibili all'interno del suddetto articolo 42.

Il tutto come meglio individuato nell'estratto sia della tavola PD.4 del P.R.G.C. - "IL CENTRO ABITATO. USO DEL SUOLO-VINCOLI-RISPETTI-TUTELE-RIFERIMENTI NORMATIVI", sia della tavola PD.6 del P.R.G.C. - "PIANO DEI SERVIZI E DEGLI AMBITI DI

RIQUALIFICAZIONE", corredate dalle rispettive legende, sia ancora dal richiamato art. 42 delle N.d.A., tutti reperibili sul sito internet del Comune di Borgo Vercelli ed allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di "Istanza dell'accesso documentale" prot. n. 4601 del 27/06/2022, personalmente consegnata al Comune di Borgo Vercelli e di relativi accertamenti effettuati presso lo stesso in data 07/07/2022, estesi all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi, pertanto risalenti alla storia edilizia dell'edificio, sono stati rinvenuti n. 15 diversi Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia (alcuni dei quali riferiti all'edificazione originaria con Agibilità e successivi ampliamenti volumetrici, altri inerenti opere di adeguamento e modifica ovvero interventi manutentivi), di seguito elencati ed allegati in calce alla presente Relazione di stima, nel dettaglio:

- "Licenza di Costruzione" n. 42, rilasciata dal Comune di Borgo Vercelli in data 31/08/1968 al Comune di Borgo Vercelli (a seguito di domanda presentata dallo stesso Ente il 30/08/1968), avente per oggetto: "COSTRUIRE UN FABBRICATO AD USO CASA DI RIPOSO", ubicato in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 72;
- "Certificato di Agibilità" n. 42, rilasciato dal Comune di Borgo Vercelli in data 06/06/1975 al Sig. **** Omissis **** Presidente della Casa di Riposo **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso il 27/09/1974), relativa ad edificio adibito a Casa di Riposo, ubicato in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 74;
- "Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia" n. 18/93, rilasciata dal Comune di Borgo Vercelli con prot. n. 74 in data 30/03/1993 alla Sig.ra **** Omissis **** Presidente pro-tempore della Casa di Riposo **** Omissis **** (a seguito di domanda prot. n. 1637 del 29/03/1993 presentata dalla stessa), avente per oggetto: "REALIZZAZIONE DI ADEGUAMENTO SERVIZI IGIENICI ED OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA", ubicato in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 72;
- "Concessione Edilizia" n. 20/95, rilasciata dal Comune di Borgo Vercelli con prot. 1299/1995 in data 23/04/1996 alla Sig.ra **** Omissis **** Presidente della Casa di Riposo **** Omissis **** (a seguito di domanda prot. n. 1299 del 07/03/1995 presentata dalla stessa), avente per oggetto: "AMPLIAMENTO DELLA CASA DI RIPOSO", ubicata in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 72;
- "Concessione Edilizia" n. 20/95VAR, rilasciata dal Comune di Borgo Vercelli con prot. 3171 in data 08/10/1997 alla Sig.ra **** Omissis **** Presidente della Casa di Riposo **** Omissis **** (a seguito di domanda prot. n. 3171 del 18/06/1997 presentata dalla stessa), avente per oggetto: "VARIANTE IN CORSO



D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 20/95 RILASCIATA IL 23/04/1996 PER L'AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO DESTINATO A CASA DI RIPOSO", ubicato in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 72;

- "Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia" n. 89/97, rilasciata dal Comune di Borgo Vercelli in data 30/04/1998 alla Sig.ra **** Omissis **** Legale rappresentante della Casa di Riposo **** Omissis **** (a seguito di domanda del 20/11/1997 presentata dalla stessa), avente per oggetto: "SISTEMAZIONE DI LOCALE LAVANDERIA AL PIANO SEMINTERRATO", ubicata in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 72;
- "Denuncia d'inizio attività edilizia" n. 39/99, depositata presso il Comune di Borgo Vercelli con prot. n. 2110 in data 13/04/1999 dalla Sig.ra **** Omissis **** Presidente pro-tempore della Casa di Riposo **** Omissis ****, avente per oggetto: "RISTRUTTURAZIONE INTERNA DI UNA PORZIONE DEL PIANO RIALZATO NELLA CASA DI RIPOSO **** Omissis ****", ubicata in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 74;
- "Variazione alla Denuncia d'inizio attività presentata al Comune di Borgo Vercelli in data 13/04/1999 al n° di protocollo 2110" n. 39/99VAR, depositata presso il Comune di Borgo Vercelli con prot. n. 42 in data 25/02/2000 dal Sig. **** Omissis **** Presidente pro-tempore della Casa di Riposo **** Omissis ****, avente per oggetto: "VARIANTE ALLA RISTRUTTURAZIONE INTERNA DI UNA PORZIONE DEL PIANO RIALZATO NELLA CASA DI RIPOSO **** Omissis ****", ubicata in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 74;
- "Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia" n. 44/01, rilasciata dal Comune di Borgo Vercelli in data 02/08/2001 al Sig. **** Omissis **** Presidente pro-tempore della Casa di Riposo **** Omissis ****, (a seguito di domanda prot. n. 2481 del 10/05/2001 presentata dallo stesso), avente per oggetto: "LAVORI DI MESSA A NORMA DELLA CUCINA E DEI LOCALI ANNESSI MEDIANTE OPERE INTERNE/ESTERNE", ubicata in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 72;
- "Concessione Edilizia" n. 71/02, rilasciata dal Comune di Borgo Vercelli con prot. 5000 in data 04/11/2002 al Sig. **** Omissis **** Presidente pro-tempore della Casa di Riposo **** Omissis ****, (a seguito di domanda prot. n. 5000 del 10/09/2002 presentata dallo stesso), avente per oggetto: "AMPLIAMENTO CUCINA CON SERVIZIO CONFEZIONAMENTO CIBI", ubicata in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 72;
- "Permesso di Costruire" n. 08/04, rilasciato dal Comune di Borgo Vercelli con prot. 621/2004 in data 08/02/2006 al Sig. **** Omissis **** Presidente pro-tempore della Casa di Riposo **** Omissis ****, (a seguito di domanda prot. n. 621 del 29/01/2004 presentata dallo stesso), avente per oggetto: "REALIZZAZIONE NUOVO SPOGLIATOIO PER IL PERSONALE DELLA CASA DI RIPOSO", ubicato in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 72;
- "Permesso di Costruire" n. 07/06, rilasciato dal Comune di Borgo Vercelli con prot. 872 in data 05/09/2006 al Sig. **** Omissis **** Presidente pro-tempore della Casa di Riposo **** Omissis ****, (a seguito di domanda prot. n. 872 del 09/02/2006 presentata dallo stesso), avente per oggetto: "RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMNETO CASA DI RIPOSO", ubicata in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 74;
- "Denuncia Inizio Attività" n. 90/07, depositata presso il Comune di Borgo Vercelli con prot. n. 7014 in data 24/10/2007 dal Sig. **** Omissis **** Presidente pro-tempore della Casa di Riposo **** Omissis ****, avente per oggetto: "SOSTITUZIONE DI MANTO DI COPERTURA IN LASTRE DI FIBRO-CEMENTO-AMIANTO CON LASTRE METALLICHE COLOR LATERIZIO MANTENENDO L'ORDITURA PRINCIPALE E SECONDARIA", ubicato in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 74;
- "Denuncia Inizio Attività" n. 07/06VAR, depositata presso il Comune di Borgo Vercelli con prot. n. 4149 in data 04/06/2008 dal Sig. **** Omissis **** Presidente pro-tempore della Casa di Riposo **** Omissis ****, avente per oggetto: "ALCUNE MODIFICHE INTERNE AI LAVORI CONCESSIONATI CON PERMESSO DI COSTRUIRE N° 07/06 DEL 05/09/2006", ubicate in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 74;
- "Certificato di Agibilità" n. 02/08, rilasciato dal Comune di Borgo Vercelli in data 03/09/2008 al Sig. **** Omissis **** Presidente pro-tempore della Casa di Riposo **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso con prot. 5729 del 27/08/2008), relativo alle suddette Pratiche 07/06, 90/07 e 07/06VAR riferite a lavori svolti in immobile adibito a Casa di Riposo, ubicato in Borgo Vercelli, Via Tavallini n. 74.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risultano esserci dubbi circa la definizione dello Stato Legittimo dell'immobile, così come introdotta dal D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120 e conseguente aggiornamento dell'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001). In tal caso infatti, a seguito verifica di corrispondenza della situazione reale del bene immobile si conferma che la composizione attuale dell'edificio scaturisce dalla totalità di tutti i Titoli abilitativi predetti, che hanno dunque legittimato l'edificazione nel suo insieme con i relativi ampliamenti nonché le variazioni interne via via introdotte, trovando piena corrispondenza nelle rappresentazioni grafiche contenute negli Elaborati di progetto visionati, ovvero congiunti ai vari Titoli edilizi.

Inoltre si precisa che le minime difformità riscontrate a livello catastale riguardano per lo più le destinazioni d'uso mutate degli ambienti interni, peraltro non indicate nelle pratiche edilizie, senza intaccarne i parametri geometrici.

Si specifica che le diverse indicazioni toponomastiche contenute nei Titoli edilizi riguardanti il numero civico si riferiscono sempre allo stesso sito.

Attualmente la R.S.A. risulta inagibile, come da Ordinanza sindacale n. 12-2022 del 29.07.2022 (allegata in calce alla presente Relazione di Stima), con la quale si è stabilita la chiusura della Casa Di Riposo **** Omissis **** a seguito eventi atmosferici ed il conseguente sgombero della stessa, con il trasferimento degli anziani presso altre strutture deputate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non rientrando in un contesto condominiale, l'immobile oggetto di stima risulta essere privo di vincoli od oneri che potrebbero restare a carico di un potenziale acquirente.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini, piano T

DESCRIZIONE

Lotto n. 2 di 2.

Bene n. 2 costituito da tre appartamenti di edilizia residenziale, adibiti a civile abitazione (catastralmente identificati al Fg. 15, mapp. 2498, sub. 2, 3 e 4), ricompresi entro un'unica stecca edilizia ed interamente estesi a piano terra, aventi ciascuno di essi tipologia edilizia quale bilocale.

L'edificio entro cui risultano ricavate le unità immobiliari (costituito da n. 6 appartamenti in totale) presenta accesso pedonale e carraio connesso alla Via Asilo Tavallini mediante passaggio dedicato. Si rileva inoltre la presenza di cortile interno considerato quale bene comune a tutte le unità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Le tre unità abitative sono situate nel territorio del Comune di Borgo Vercelli, in posizione semiperiferica a Nord-Ovest ma pienamente inserite in un tessuto edilizio a carattere misto, a circa m. 400-450 rispetto al centro del paese ovvero dal Palazzo Municipale, più precisamente ubicate in posizione arretrata rispetto alla Via Asilo Tavallini, alcune decine di metri prima dell'Asilo comunale e della Casa di Riposo. La stessa Via Tavallini, diramandosi ortogonalmente dall'asse centrale (Via Torquato Tasso) che attraversa il paese, conduce a Nord-Ovest sia verso dette strutture, sia appunto alle porzioni abitative oggetto di Stima.

Il paese di Borgo Vercelli risulta essere sito a Nord-Est rispetto al capoluogo della Provincia, a circa km. 6 da quest'ultimo ed insistente sull'asse di collegamento tra Vercelli e la vicina Novara.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come riscontrabile dalla consultazione del fascicolo Ipoctale, si segnala in particolare che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato, costituiti, nello specifico, dalle varie Formalità pregiudizievoli (estese per un periodo superiore al ventennio precedente rispetto alla Trascrizione del Pignoramento immobiliare, in riferimento all'unico soggetto proprietario) e sino alla Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare.

Lo stesso Creditore ha altresì provveduto alla definizione catastale, attuale e storica dell'immobile pignorato mediante estratto di mappa e relative visure storiche catastali.

In riferimento alla titolarità dei beni, il Creditore Procedente non ha provveduto ad un deposito di una certificazione in merito, pertanto, trattandosi di persona giuridica, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Direttore Amministrativo Sig. **** Omissis **** gli Atti costitutivi di riferimento (che si allegano). Dall'analisi di tali documenti, come specificato anche al successivo paragrafo "Titolarietà dell'immobile", si riscontra la natura giuridica quale Ente morale costituito mediante D.P.G.R. n. 664 del 10/11/1972 (e successive modifiche



costitutive).

Il C.T.U. ha inoltre provveduto a reperire anche la Visura CCIAA riferita alla Società a cui è stata affidata la gestione temporanea del compendio, ovvero **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, Cod.Fisc. e P.Iva **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Si specifica che, trattandosi di persona giuridica, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere ed entrare in possesso Atti costitutivi di riferimento.

Dall'analisi di tali documenti si rileva la natura giuridica quale Ente morale costituito mediante D.P.G.R. n. 664 del 10/11/1972.

Successivamente, risulta agli atti l'approvazione di nuovo Statuto, attraverso la Deliberazione della Giunta Regionale 13 febbraio 2012, n. 27-3399, pubblicata sul B.U. Regione Piemonte n. 10 del 08/03/2012 ed ulteriori modifiche allo Statuto, con Deliberazione della Giunta Regionale 22 dicembre 2017, n. 50-6242, pubblicata sul B.U. Regione Piemonte n. 1 del 04/01/2018.

Tutti i predetti Atti costitutivi citati vengono allegati in calce alla Perizia di Stima.

CONFINI

Tutti e tre gli appartamenti risultano identificati attraverso un unico mappale, ovvero particella catastale (Fg. 15, mapp. 2498). I confini di quest'ultimo, al cui interno insiste il volume edilizio ospitante le abitazioni sono:

- a Nord con i mappale 229 e 2526;
- a Est con i mappale 229, 2526 e 1183;
- a Sud con i mappali 1183, 661 e 2647;
- a Ovest con i mappali 661 e 230.

Nello specifico, i confini di ciascuna singola unità immobiliare sono riepilogati e strutturati come segue.

Sub. 2, appartamento ubicato al piano terra:

- a Nord con sub. 1 (cortile comune);
- a Est con sub. 3;
- a Sud con sub. 1 (cortile comune);
- a Ovest con sub. 1 (cortile comune).

Sub. 3, appartamento ubicato al piano terra:

- a Nord con sub. 1 (cortile comune);



- a Est con sub. 4;
- a Sud con sub. 1 (cortile comune);
- a Ovest con sub. 2.

Sub. 4, appartamento ubicato al piano terra:

- a Nord con sub. 1 (cortile comune);
- a Est con sub. 5;
- a Sud con sub. 1 (cortile comune);
- a Ovest con sub. 3.

Il tutto come desumibile da: copia di estratto di mappa catastale nonchè di Elaborato Planimetrico riepilogativo, entrambi allegati in calce alla Relazione di Stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (sub. 2)	36,50 mq	45,60 mq	1,00	45,60 mq	2,76 m	T
Portico (sub. 2)	7,20 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	2,76 m	T
Abitazione (sub. 3)	36,50 mq	43,20 mq	1,00	43,20 mq	2,76 m	T
Portico (sub. 3)	7,30 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	2,76 m	T
Abitazione (sub. 4)	36,50 mq	43,20 mq	1,00	43,20 mq	2,76 m	T
Portico (sub. 4)	7,30 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	2,76 m	T
Totale superficie convenzionale:				137,64 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Associate alle suddette unità immobiliari abitative risulta inoltre il bene comune non censibile rappresentato dal subalterno 1, ovvero un'area deputata a cortile comune, avente superficie complessiva pari a circa mq. 840, in cui risultano ricavate sia zone a verde che di camminamento (per le quali si rimanda ai relativi paragrafi "Parti comuni" e "Caratteristiche costruttive prevalenti").

Tali zone sono state considerate quali pertinenze afferenti ai beni, in quanto funzionali al sistema-edificio. Le stesse hanno permesso di maggiorare del 10% il parametro "incidenza condominiale", elevando pertanto il calcolo riferito alla superficie convenzionale complessiva, a cui verrà in seguito applicato il valore unitario di mercato per la definizione della stima.

Per una maggior comprensione si rimanda sia alle copie delle schede planimetriche rasterizzate dei beni, sia alle planimetrie dell'intero compendio immobiliare (suddivise per ciascun piano e gentilmente fornite dal



Debitore Esecutato), allegata alla presente Relazione di Stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2007 al 12/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2498, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 162,68 Piano T
Dal 27/12/2007 al 12/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2498, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 162,68 Piano T
Dal 27/12/2007 al 12/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2498, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 162,68 Piano T
Dal 12/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2498, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 162,68 Piano T
Dal 12/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2498, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 46 mq Rendita € 162,68 Piano T
Dal 12/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2498, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 46 mq Rendita € 162,68 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2498, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 45 mq Rendita € 162,68 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2498, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 46 mq Rendita € 162,68 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2498, Sub. 2



		Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 46 mq Rendita € 162,68 Piano T
--	--	--

Attualmente, i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

A suffragio di quanto dettagliato si allegano le rispettive copie di visure storiche catastali al Catasto Fabbricati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	2498	2		A3	1	3	48 mq	162,68 €	T	
	15	2498	3		A3	1	3	46 mq	162,68 €	T	
	15	2498	4		A3	1	3	45 mq	162,68 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
15	2498				ENTE URBANO		00 11 60 mq				

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti, suddivise per ciascuna unità immobiliare, nonché con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Risulta anche il seguente bene comune non censibile, nello specifico:

- Fig. 15, mapp. 2498, sub. 1, rappresentato dal cortile esternp (comune a tutti i subalterni presenti sulla particella 2498).

Per una più approfondita descrizione dello stesso si rimanda ai capitoli: "Parti comuni" e "Caratteristiche costruttive prevalenti".



A seguito di acquisizione presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli di schede planimetriche catastali rasterizzate riferite a ciascuna unità immobiliare abitativa in oggetto, nonché di una loro puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzata all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nelle suddette planimetrie, si rileva quanto segue.

La pratica di accatastamento è stata presentata ed inserita in atti, con Protocollo VC0213369, in data 27/12/2007 da Arch. **** Omissis ****: esiste piena e totale corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato in tali planimetrie.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U., sia dall'Elaborato planimetrico, dall'elenco subalterni nonché dalle schede catastali rasterizzate, allegate alla presente Relazione di Stima.

PRECISAZIONI

Sopralluogo iniziale di primo accesso e presa visione, avvenuto in data 13/05/2022 congiuntamente con il Custode nominato Avv. **** Omissis ****, come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Successivi sopralluoghi, finalizzati al rilievo dello stato dei luoghi, effettuati in data 22/07/2022 e 25/07/2022. Si precisa che durante detti sopralluoghi non si è potuto accedere alla prima delle tre unità immobiliari in quanto è stata riscontrata la manomissione della serratura d'ingresso, che pertanto non ha consentito la presa visione al C.T.U. Tuttavia, essendo n. 3 moduli bilocali perfettamente identici, tutti i rilievi, le fotografie nonché le informazioni di rito sono stati svolti e recuperati negli altri appartamenti.

Si rimanda al paragrafo "Stato di occupazione" in merito alla situazione attuale di gestione-locazione delle unità immobiliari.

STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni di sopralluogo le porzioni abitative sono risultate al momento non occupate da nessuno. Come riferito da colloqui con il personale amministrativo della Casa di Riposo adiacente, tali unità immobiliari accolgono di volta in volta occupanti richiedenti asilo e/o immigrati. Forse, anche a causa anche dell'incuria di tali occupanti, lo stato di conservazione e manutenzione interna dei beni è apparso alquanto sommario; all'esterno invece gli stessi appaiono in buono stato manutentivo, data anche la recente edificazione (anno 2007).

La totalità delle finiture risale alla data di edificazione; non si riscontra alcuna tecnologia o caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici.

Si precisa inoltre che il doppio evento atmosferico di fine luglio, riversatosi sulla Casa di Riposo oggetto del Lotto n. 1, non ha in alcun modo intaccato il volume, probabilmente perchè più basso ed in posizione retrostante, dunque maggiormente riparata.

PARTI COMUNI

Come riportato sia al paragrafo "Consistenza immobile", sia a quello "Dati catastali", si rileva la seguente parte comune:

- un'area deputata a cortile, avente superficie complessiva pari a circa mq. 840, in cui risultano ricavate sia zone a verde che di camminamento (catastalmente censita al Fg. 15, mapp. 2498, sub. 1 e comune a tutti i subalterni).



Per una miglior comprensione grafica dell'ubicazione di tale parte comune si rimanda all'Elaborato planimetrico allegato a corredo, quale rappresentazione dello stato dei luoghi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dalla Nota di Trascrizione presente nel fascicolo ipocastale e riferita all'Atto di compravendita avvenuto in data 12/02/2008, a rogito Notaio **** Omissis **** in Vercelli (VC), rep. n. 36798/10148, trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 26/02/2008, Reg. Gen. n. 3236, Reg. Part. n. 2178, il fabbricato insistente sulla particella 2498 gode di servitù di passaggio, pedonale e carraio, sulla strada di collegamento che si diparte ortogonalmente dalla Via Asilo Tavallini, con note e prescrizioni ulteriori contenute in detto Atto di compravendita.

Si segnala che, allo stato attuale, è possibile accedere a tali unità abitative anche attraverso un passaggio diretto di comunicazione creato dal retro del cortile interno della Casa di Riposo (oggetto del Lotto 1), costeggiando il mappale adiacente 230 rappresentato dall'Asilo comunale di Borgo Vercelli, di cui però non si riscontrano cenni in Atti ufficiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come riportato al paragrafo "Regolarità edilizia" la stecca edilizia al cui interno sono ricavati tutti gli appartamenti è stata realizzata a seguito dell'ottenimento Permesso di Costruire n. 07/06 del 05/09/2006 e relativa Variante autorizzata mediante Denuncia Inizio Attività n. 90/07VAR del 24/10/2007. Ne consegue che la struttura portante è stata realizzata in muratura perimetrale con pilastri in c.a. quale sostegno del portico con cornicioni sovrastanti in c.a. e relativi orizzontamenti in latero-cemento; tramezzi e divisori interni in laterizio. La copertura del fabbricato presenta orditura lignea principale e secondaria, con sovrastante manto di copertura in lastre di lamiera grecata preverniciata. Si precisa che il doppio evento atmosferico di fine luglio non ha in alcun modo intaccato l'immobile.

E' possibile accedere all'edificio mediante un unico ingresso, pedonale e carraio, affacciante ortogonalmente sulla Via Asilo Tavallini, attraverso un passaggio dedicato.

All'interno del mappale si rileva la presenza di un'area deputata a cortile (rif. Paragrafo "Parti comuni"), avente superficie complessiva pari a circa mq. 840, in cui risultano ricavate sia alcune zone organizzate a verde, sia altre porzioni di camminamento. Tale area cortilizia appare delimitata dalle recinzioni limitrofe già esistenti.

Il manufatto si presenta quale un'unica stecca edilizia, avente altezza di colmo pari a circa m. 4,70 ed interamente esteso a piano terra: al suo interno ospita un totale di n. 6 unità abitative, addossate longitudinalmente, adibite a residenza civile, di cui solamente le prime tre (catastalmente identificate al Fig. 15, mapp. 2498, sub. 2, 3 e 4) risultano essere oggetto di tale Procedura Esecutiva immobiliare.

In quanto perfettamente identiche (tranne una minima variazione di metratura evidenziata nel paragrafo "Consistenza dell'immobile") si provvede di seguito alla descrizione analitica di un solo appartamento, in quanto omologo degli altri.

La tipologia edilizia di ciascuno di essi è quella del bilocale.

A partire dall'ingresso che avviene dal fronte esposto a Sud, sotto alla porzione di portico delimitato da pilastri rotondi, del diametro di cm. 25, gettati a vista in c.a., si accede ad un piccolo vano adibito zona giorno in cui è stata ricavata una parete attrezzata con angolo cottura e da questo direttamente alla camera retrostante, rivolta a Nord, di dimensioni più generose. Un bagno di idonea metratura, preceduto da un disimpegno aperto tra la zona giorno e la camera, completano la dotazione dell'unità immobiliare. La superficie utile complessiva calpestabile di ciascuna porzione abitativa è pari a circa mq. 36,50 oltre a circa mq. 7,20-7,30 destinati a portico, per un'altezza utile interna dei vani misurata in m. 2,76.

Per quanto riguarda le principali finiture e le caratteristiche architettoniche e materiche riscontrate all'interno delle porzioni abitative si è rilevato quanto segue:



- murature perimetrali portanti, edificate in laterizio, intonacate in malta di calce, esternamente in parte tinteggiate ed in parte con specchiature "faccia a vista";
- murature interne costituite da tramezzi divisorii in laterizio, intonacate e verniciate a tempera;
- solai orizzontali intonacati e tinteggiati;
- pavimenti interni realizzati in piastrelle di ceramica, passanti in ogni vano, bagno compreso; pavimentazione esterna sottostante al portico in mattonelle autobloccanti;
- presenza di rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno (sino ad un'altezza di cm. 200); presenza di zoccolini battiscopa a pavimento;
- serramenti esterni aventi telaio in legno e vetrocamera (in bagno con vetro satinato), risalenti alla data di edificazione dunque di buona conservazione, corredati da rispettive zanzariere;
- sul fronte principale orientato a Sud presenza di grate in ferro; sul fronte posteriore persiane in legno;
- davanzali in marmo;
- porte interne in legno tamburato;
- presenza di tenda da sole nel prospetto rivolto a Sud;
- faldaleria, grondaie e pluviali di raccolta in lamiera di acciaio.

Il bagno appare di conservazione appena sufficiente, presentando le relative dotazioni impiantistiche e apparecchi sanitari funzionanti, nello specifico: lavello, tazza wc, bidet e piatto doccia con relativo box doccia.

Le dotazioni impiantistiche rilevate nell'unità immobiliare consistono in:

- impianti e collegamenti alle reti infrastrutturali quali: impianto elettrico con relativo quadretto di alimentazione e derivazione, idrico realizzato con collettori ed impianto di scarico reflui;
- impianto di riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria (acs) di tipo autonomo, costituito da caldaia esterna a condensazione, alimentata a gas-metano, di cui non è dato sapere il relativo funzionamento; presenza di termostato interno;
- quali terminali di erogazione del calore sono stati riscontrati n. 3 radiatori in alluminio per ciascuna porzione abitativa;
- presenza di citofono;
- presenza di ventilatore a soffitto con pale nella camera da letto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Tutte e tre le unità abitative risultano essere locate alla Società **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, Cod.Fisc. e P.Iva **** Omissis ****.

Il Custode nominato ha provveduto a richiedere più volte a mezzo PEC a tale Società (come si evince dagli Atti) di fornire copia ufficiale del Contratto di Locazione, senza ottenerne risposta in merito.

Quale unico documento attestante l'esistenza di un rapporto tra la Casa di Riposo **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** si è in possesso della copia di una Scrittura privata, propedeutica alla stipula di un Contratto, sottoscritta tra le medesime (di cui si provvede ad allegarne copia), ove si pattuisce che, a seguito di partecipazione con relativa aggiudicazione del bando per "affidamento dei servizi di gestione di centri collettivi di accoglienza nell'ambito della Provincia di Vercelli con CIG. 8854527AD3" verrà stipulato regolare contratto di Locazione tra le Parti, a decorrere dalla data del 01/01/2022 e con durata pari al periodo dell'Accordo Quadro sottoscritto con la Prefettura di Vercelli. In tale documento si pattuisce inoltre un canone mensile pari a €. 800,00 (diconsi Euro ottocento/00), da versarsi in rate mensili anticipate entro il giorno 10 del mese corrente, oltre al riconoscimento di un contributo per l'avvalimento dei requisiti di capacità tecnica e



professionale (come stabilito al punto 2 della Scrittura) per un'ulteriore rata mensile di €. 106,95 (diconsi Euro centesei/95).

Si ritiene pertanto che in mancanza di un Contratto di Locazione regolarmente registrato con data anteriore al Pignoramento immobiliare del 18/01/2022, la predetta Scrittura privata non possa considerarsi opponibile alla Procedura Esecutiva immobiliare.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 906,95

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1980 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio Cherchi in Vercelli	16/05/1980	28117	4028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Novara	12/06/1980	5798	4756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Vercelli	02/06/1980	1423	serie I		
Dal 13/02/2007 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita (Terreno sottostante)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Minieri in Vercelli	13/02/2007	36014	9582
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Novara	27/02/2007	4163	2487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 11/06/2007 al 22/11/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita (Terreno sottostante)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Minieri in Vercelli	11/06/2007	36260	9762
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Novara	26/06/2007	14204	8252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2008 al 22/11/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita (Immobili sovrastanti)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Minieri in Vercelli	12/02/2008	36798	10148
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Novara	26/02/2008	3236	2178
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che risulta esservi continuità nelle Trascrizioni come sopra specificato: gli Atti di Compravendita del 16/05/1980, a rogito Notaio Emilio Cherchi in Vercelli, rep. n. 28117/4028, successivo Atto di compravendita avvenuto in data 13/02/2007, a rogito Notaio Vincenzo Minieri in Vercelli, rep. n. 36014/9582 e ancora successivo Atto di Compravendita del 11/06/2007, a rogito Notaio Vincenzo Minieri in Vercelli, rep. n. 36260/9762 hanno trasferito il terreno sul quale è stata realizzata la costruzione dell'edificio, legittimata mediante Permesso di Costruire n. 07/06 del 05/09/2006 e relativa Variante autorizzata mediante Denuncia Inizio Attività n. 90/07VAR del 24/10/2007.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Novara aggiornate al 28/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Novara il 03/06/2009
Reg. gen. 8754 - Reg. part. 1508
Quota: 1/1 di proprietà
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Minieri Vincenzo
Data: 19/05/2009
N° repertorio: 37714
N° raccolta: 10797
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Vercelli il 02/03/2021
Reg. gen. 3166 - Reg. part. 438
Quota: 1/1 di proprietà
Importo: € 580.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 385.411,30
Interessi: € 194.588,70
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 11/12/2020
N° repertorio: 770

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di Pignoramento immobili il 15/02/2022
Reg. gen. 2042 - Reg. part. 1507
Quota: 1/1 di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione



Risulta inoltre il seguente Creditore Intervento: **** Omissis **** (c.f./p. iva 01565980065) con sede legale a Tortona (AL), Piazza Roma n. 38, elettivamente domiciliata in Torino (To), Via Duchessa Jolanda n. 25, presso lo studio dell'Avv. Michele Scola (c.f. SCLMHL73D10L219V). La stessa si è costituita contro la Casa di Riposo **** Omissis **** notificando i seguenti provvedimenti:

- Decreto ingiuntivo telematico provvisoriamente esecutivo n. 165/2021 - Tribunale di Vercelli;
- Atto di Precetto notificato in data 03.11.2021;
- Atto di Pignoramento presso terzi notificato in data 17.01.2022;
- Atto di Precetto notificato in data 01.03.2022.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Borgo Vercelli è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 87-26614 del 19.07.1993, a cui sono stati successivamente predisposti diversi strumenti urbanistici, tra cui, quello tutt'ora vigente risulta essere rappresentato da: VARIANTE STRUTTURALE N. 4 (ex art. 17 c. IV L.R. 56/77 ss.mm.ii.) approvata con D.G.R. n. 19-8894 del 04.06.2008.

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C., la destinazione urbanistica entro cui ricadono le n. 3 unità immobiliari risulta appartenere a: "Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente - Gli edifici in linea", regolamentata dal rispettivo art. 23, comma b).

Le relative zone assoggettate riguardano gli edifici "situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore

nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano".

Le destinazioni d'uso ammesse sono sia "quelle proprie dell'ambito" che "quelle compatibili di cui al successivo art. 26".

Le tipologie di intervento consentite, nel rispetto del precedente art. 20, sono:

"MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b".

Ulteriori parametri dimensionali e indici urbanistici, nonché prescrizioni particolari sono reperibili all'interno del suddetto articolo 23.

Il tutto come meglio individuato nell'estratto sia della tavola PD.4 del P.R.G.C. - "IL CENTRO ABITATO. USO DEL SUOLO-VINCOLI-RISPETTI-TUTELE-RIFERIMENTI NORMATIVI", corredata dalla rispettiva legenda nonché dal richiamato art. 23 delle N.d.A., tutti reperibili sul sito internet del Comune di Borgo Vercelli ed allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di "Istanza dell'accesso documentale" prot. n. 4601 del 27/06/2022, personalmente consegnata al Comune di Borgo Vercelli e di relativi accertamenti effettuati presso lo stesso in data 07/07/2022, estesi all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi, pertanto risalenti alla storia edilizia dell'edificio, sono stati rinvenuti n. 3 Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di seguito elencati ed allegati in calce alla presente Relazione di stima, nel dettaglio:



- "Permesso di Costruire" n. 78/06, rilasciato dal Comune di Borgo Vercelli con prot. 872 in data 27/04/2007 alla Sig.ra **** Omissis **** (a seguito di domanda prot. n. 4878 del 13/07/2006 presentata dalla stessa) e successivamente volturato alla Società **** Omissis ****, avente per oggetto: "COSTRUZIONE DI 6 MINI ALLOGGI", ubicati in Borgo Vercelli, Via Tavallini, Fg. 15, mapp. 763;

- "Denuncia Inizio Attività" n. 78/06VAR, depositata presso il Comune di Borgo Vercelli con prot. n. 7649 in data 27/11/2007 dal Sig. **** Omissis **** Amministratore della Società **** Omissis ****, avente per oggetto: "VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA COSTRUZIONE DI 6 MINI ALLOGGI", ubicati in Borgo Vercelli, Via Tavallini, Fg. 15, mapp. 2478;

- "Richiesta Certificato di Agibilità", depositato presso il Comune di Borgo Vercelli con prot. n. 750 in data 04/02/2008 dal Sig. **** Omissis **** Amministratore della Società **** Omissis ****, relativo alle suddette Pratiche 78/06 e 78/06VAR riferite a lavori di costruzione di n. 6 mini alloggi, ubicati in Borgo Vercelli, Via Tavallini; relativa "Comunicazione di avvio del Procedimento amministrativo", rilasciata dal Comune di Borgo Vercelli con prot. 750 in data 05/02/2008 e successiva "Comunicazione compimento silenzio-assenso e conclusione Procedimento", rilasciata dal Comune di Borgo Vercelli con prot. 3012 del 28/04/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risultano esserci dubbi circa la definizione dello Stato Legittimo dell'immobile, così come introdotta dal D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120 e conseguente aggiornamento dell'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001). In tal caso infatti, a seguito verifica di corrispondenza della situazione reale del bene immobile si conferma che la composizione attuale dell'edificio scaturisce dai Titoli abilitativi predetti, trovando piena corrispondenza nelle rappresentazioni grafiche contenute negli Elaborati di progetto visionati, ovvero congiunti ai vari Titoli edilizi.

Si specifica che la diversa indicazione catastale dell'attuale particella 2498 (ex 763 all'epoca dell'acquisto del terreno e poi in seguito 2478) trova corrispondenza sia nell'Atto di compravendita avvenuto in data 16/05/1980, a rogito Notaio **** Omissis **** in Vercelli, rep. n. 28117/4028, registrato presso l'Ufficio del Registro di Vercelli il 02/06/1980 al n. 1423, serie I, trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 12/06/1980, Reg. Gen. n. 5798, Reg. Part. n. 4756, sia nel successivo Atto di compravendita avvenuto in data 13/02/2007, a rogito Notaio **** Omissis **** in Vercelli, rep. n. 36014/9582, trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 27/02/2007, Reg. Gen. n. 4163, Reg. Part. n. 2487, nonchè infine nel successivo Atto di Compravendita del 11/06/2007, a rogito Notaio **** Omissis **** in Vercelli, rep. n. 36260/9762, trascritto presso la Conservatoria di Novara in data 26/06/2007, Reg. Gen. n. 14204, Reg. Part. n. 8252, quale conseguenza del Tipo di frazionamento n. 77366.1/2006 approvato dall'U.T.E. di Vercelli in data 05/10/2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Sebbene le n. 3 unità immobiliari rientrino in un contesto condominiale, poichè nella stecca edilizia sono presenti totali n. 6 appartamenti, non si rilevano nè vincoli nè oneri che potrebbero restare a carico di un potenziale acquirente.

Tuttavia, come enunciato nel paragrafo "Parti comuni", risulta un cortile comune (individuato dal sub. 1): pertanto, sebbene non esistano formalità al riguardo, non sono da prevedersi limitazioni particolari da aggiungersi a quelle già in essere determinate dalla natura "condominiale" dello stesso (ad esempio nel caso di un potenziale intervento volto alla manutenzione della pavimentazione o dei sottoservizi, ma anche ad esempio nei confronti di opere sulla copertura dell'edificio).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni sottoposti a Procedura Esecutiva immobiliare risultano essere articolati e strutturati, nella loro totalità, attraverso l'intera Casa di Riposo e n. 3 unità immobiliari a destinazione abitativa.

Tuttavia, essendo i quattro volumi totalmente autonomi, oltre che univocamente individuati in banca dati catastale, nonchè fisicamente separati gli uni dagli altri ed insistenti su due particelle distinte, anche in funzione di una vendita la cui modalità allargherebbe la platea di potenziali acquirenti sul Lotto n. 2, preservando il Creditore Procedente da un'antieconomicità, ovvero organizzata laddove un manufatto non risulti di pregiudizio all'alienazione dell'altro, per tali motivi il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto utile suddividere tali beni in n. 2 Lotti indipendenti, ovvero nel dettaglio:

- Lotto n. 1: costituito dall'intera Casa di Riposo **** Omissis ****, costituita da un unico corpo distribuito su tre livelli, ubicata in Borgo Vercelli (VC), Via Asilo Tavallini n. 74. Identificativi catastali: Fg. 15, mapp. 1157, sub. 1.

- Lotto n. 2: rappresentato da n. 3 porzioni abitative aventi tipologia edilizia quale bilocale, interamente estese a piano terra, ubicate in Borgo Vercelli (VC), Via Asilo Tavallini. Identificativi catastali: Fg.15, mapp. 2498, sub.2, 3 e 4.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini n. 74, piano S1-T-1 Lotto n. 1 di 2. Bene n. 1 costituito da edificio adibito a struttura assistenziale, nello specifico avente destinazione quale Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) ovvero Casa di Riposo, denominata **** Omissis ****. L'immobile, catastalmente individuato da un unico identificativo catastale (Fg. 15, mapp. 1157, sub. 1), risulta possedere all'incirca forma geometrica a "T" ed essere strutturato su n. 3 livelli, di cui due piani fuori terra ed uno interrato. Sommariamente al piano terra trovano luogo la maggior parte degli ambienti comuni e di servizio alla struttura oltre ad alcune camere per gli ospiti, al piano primo si rilevano le diverse camere oltre che altri vani ad uso comune, mentre al piano interrato risultano invece ubicati i restanti ambienti di servizio e di supporto. Tale Casa di Riposo presenta l'ingresso principale di rappresentanza, solamente pedonale, direttamente affacciante sulla Via Asilo Tavallini nonchè un ingresso carraio adiacente, delimitato da cancello e riservato agli operatori e fornitori della struttura. All'interno del mappale su cui insiste il manufatto principale si rileva inoltre un cortile interno di forma irregolare, esclusivamente di servizio ed un piccolo basso fabbricato esterno riservato a zona tecnica-impiantistica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1157, Sub. 1, Categoria B1 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1157, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 660.000,00



Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'intero compendio, si è ritenuto che nel caso specifico la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico abbia da ricavarsi sia mediante una "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato (in condizioni di piena efficienza come visionato durante i sopralluoghi di presa visione per le operazioni peritali), sia inoltre valutando a corpo la condizione attuale del bene, stravolta a seguito degli eventi atmosferici che l'hanno colpito nel mese di luglio 2022, dunque adeguando il valore attuale ad un "valore residuale" del cespite.

La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare; in tal caso non sono stati consultati listini immobiliari in quanto ritenuti non pertinenti.

Successivamente, sono stati eseguiti i relativi decrementi al valore iniziale di stima al fine di adeguare la valutazione alle reali condizioni del caso in esame, ovvero addivenire al cosiddetto "valore residuale" dell'immobile: a tal proposito è stato dunque analizzato il decremento in relazione alla definizione e computazione sommaria dei vari danni attualmente presenti (mediante la redazione di relativo "Elaborato tecnico con computo-stima dei danni"), nonché in funzione della scarsa appetibilità che potrebbe presentare un edificio in siffatte condizioni (pressochè totalmente inutilizzabile), per la cui descrizione si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Ciò premesso si ritiene che il giudizio di Stima riferito all'edificio, valutato in condizioni di piena efficienza, ovvero prima dei danni subiti dagli eventi meteorologici, avrebbe assegnato quale congruo valore di mercato alla Casa di Riposo ubicata in Borgo Vercelli (VC), Via Asilo Tavallini n. 74, piano S1-T-1, Fg. 15, mapp. 1157, sub. 1 un valore pari a: €. 660.000,00 (diconsi Euro seicentosessantamila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Struttura assistenziale Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini n. 74, piano S1-T-1	3533,40 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 660.000,00

Valore di stima: € 660.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stima sommaria del C.T.U., mediante Elaborato tecnico, quale definizione dei danni attualmente constatabili nella Casa di Riposo.	131785,28	€
Ulteriore decremento riferito alla scarsa appetibilità che potrebbe presentare un edificio in tali condizioni (rif. paragrafo "Stato conservativo").	105642,94	€

Valore finale di stima: € 422.600,00



Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene identificato dal Lotto n. 1, come riportato nel paragrafo "Stima" sono stati apportati due considerevoli decrementi al valore iniziale di stima necessariamente imposti dalla condizione attuale del caso in esame, pervenendo al cosiddetto "valore residuale" dell'immobile. A tal proposito si è proceduto con le seguenti modalità:

- dapprima è stato analizzato e valutato il decremento in relazione alla definizione e computazione sommaria dei danni attualmente presenti (mediante la redazione da parte del C.T.U. di "Elaborato tecnico con computo-stima dei danni") allegato in calce alla presente Relazione di Stima. Tale conteggio ha riportato un ammontare pari a € 131.785,28;

- in secondo luogo è stato considerato un ulteriore decremento generato dalla scarsa appetibilità che potrebbe presentare un edificio in siffatte condizioni, per le cui specifiche si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Tale parametro è stato arbitrariamente stabilito dal C.T.U. in una quota pari al 20% del valore del bene defalcato dalla stima dei danni subiti, ovvero: (€ 660.000,00 - € 131.785,28) x 20% = € 105.642,94.

L'esplicitazione dei predetti conteggi porta dunque ad un valore residuale di: € 660.000,00 - € 131.785,28 - € 105.642,94 = € 422.571,78.

Pertanto, premesso quanto sopra si dichiara che l'attuale congruo valore di mercato alla Casa di Riposo ubicata in Borgo Vercelli (VC), Via Asilo Tavallini n. 74, piano S1-T- 1, Fg. 15, mapp. 1157, sub. 1 - Lotto n. 1 - risulta essere pari a: € 422.571,78 arrotondati a € 422.600,00 (diconsi Euro quattrocentoventiduemilaseicento/00).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini, piano T
Lotto n. 2 di 2. Bene n. 2 costituito da tre appartamenti di edilizia residenziale, adibiti a civile abitazione (catastralmente identificati al Fg. 15, mapp. 2498, sub. 2, 3 e 4), ricompresi entro un'unica stecca edilizia ed interamente estesi a piano terra, aventi ciascuno di essi tipologia edilizia quale bilocale. L'edificio entro cui risultano ricavate le unità immobiliari (costituito da n. 6 appartamenti in totale) presenta accesso pedonale e carraio connesso alla Via Asilo Tavallini mediante passaggio dedicato. Si rileva inoltre la presenza di cortile interno considerato quale bene comune a tutte le unità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2498, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2498, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2498, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 2498, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 80.250,00

Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato dei beni, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche delle unità immobiliari, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta dei beni immobili con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli specifici appartamenti, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico, hanno inciso in negativo le condizioni di conservazione e manutenzione interna dei beni alquanto sommarie (rif. paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"), nonché l'assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche volte al contenimento dei consumi energetici.

Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato è stato consultato il "Listino immobiliare" della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (edizione n. 24, rilevazioni al Dicembre 2021); tale indice (di seguito allegato in estratto) individua quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario per le "Unità residenziali abitabili in buono stato" tra € 350,00-800,00.



Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato all'incirca su di un livello medio rispetto alla media ponderata del range di riferimento rappresentato dal suddetto indice di mercato consultato: tale valore è stato stabilito in 530,00 €/mq.

Pertanto, premesso quanto sopra si dichiara che il congruo valore complessivo di mercato di tutte e tre le unità immobiliari ubicate in Borgo Vercelli (VC), Via Asilo Tavallini, piano T, Fg. 15, mapp. 2498, sub. 2, 3 e 4 - Lotto n. 2 - è pari a: €. 80.242,00 arrotondato a €. 80.250,00 (diconsi Euro ottantamiladuecentocinquanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini, piano T	151,40 mq	530,00 €/mq	€ 80.242,00		
				Valore di stima:	€ 80.250,00

Valore di stima: € 80.250,00

Valore finale di stima: € 80.250,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sulla base dei documenti in mio possesso e a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti in merito al complesso immobiliare rappresentato dalla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui in epigrafe, ai fini di una potenziale alienazione di ciascun Lotto dello stesso, è utile sottolineare quanto segue:

- non risultano informazioni, per palesi motivi di privacy, circa eventuali insoluti riferiti al pagamento di bollette per l'erogazione dei servizi di fornitura essenziali quali: corrente elettrica, acquedotto, tasse smaltimento rifiuti, ecc. Si ritiene tuttavia plausibile, ma non indubitabile, l'ipotesi che, essendo la Casa di Riposo al momento inagibile da fine luglio dunque non occupata, non vi siano problemi di sorta riferiti all'erogazione di tali forniture.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene estremamente importante evidenziare quanto segnalato e dettagliato, per ciascun Lotto oggetto di Procedura Esecutiva immobiliare, nei rispettivi paragrafi, ovvero nello specifico.

LOTTO N. 1: "Stato di occupazione" in merito alla situazione attuale di gestione dei locali e soprattutto in particolare "Stato conservativo" per il dettaglio di quanto accaduto a seguito gravi eventi atmosferici e la situazione attuale in cui versa il manufatto.

LOTTO N. 2: "Stato di occupazione" in merito alla situazione attuale di gestione-locazione delle unità immobiliari.



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.

Bianzè, li 30/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fulchiero Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna del bene, prima degli eventi meteo (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna del bene, al 01.08.2022 dopo eventi meteo (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna del bene, al 24.11.2022 dopo 4 mesi dagli eventi meteo; Documento con raffronto fotografico del peggioramento in corso (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 24/11/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna dei beni (Lotto n. 2) (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare tratta da Google Maps, con indicazione del bene (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare tratta da Google Maps, con indicazione dei beni (Lotto n. 2) (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo, svolto congiuntamente con il Custode nominato (Lotti n. 1 e n. 2) (Aggiornamento al 13/05/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Resoconto danni a seguito eventi atmosferici: Relazione tecnica n. 1 del C.T.U.; Relazione tecnica n. 2 del C.T.U.; Ordinanza Sindacale n. 12/2022 del 29/07/2022; Richiesta di proroga dei termini da parte del C.T.U. e relativo Provvedimento di proroga concesso dal G.E.; Elaborato Tecnico con computo stima dei danni (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Costituzione di Ente morale mediante D.P.G.R. n. 664 del 10/11/1972. Successive D.G.R. 13/02/2012, n. 27-3399, B.U. n. 10 del 08/03/2012 e D.G.R. 22/12/2017, n. 50-6242, B.U. n. 1 del 04/01/2018 (Lotti n. 1 e n. 2) (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura CCIAA Le Rondini S.r.l. - Battifollo (CN) - Cod.Fisc. e P.Iva 02116520046 (Lotti n. 1 e n. 2) (Aggiornamento al 25/11/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Lotto n. 2) (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale N.C.T. - Fg. 15, mapp. 1157 (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 22/11/2022)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale N.C.T. - Fg. 15, mapp. 2498 (Lotto n. 2) (Aggiornamento al 22/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco immobili riferito al Fg. 15, mapp. 1157 (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 22/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico riferito al Fg. 15, mapp. 2498 (Lotto n. 2) (Aggiornamento al 22/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni riferito al Fg. 15, mapp. 2498 (Lotto n. 2) (Aggiornamento al 22/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale NCEU attuale - Fg. 15, mapp. 1157, sub. 1 (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale NCEU attuale - Fg. 15, mapp. 2498, sub. 2, 3 e 4 (Lotto n. 2) (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica NCEU - Fg. 15, mapp. 1157, sub. 1 (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 22/11/2022)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche NCEU - Fg. 15, mapp. 2498, sub. 2, 3 e 4 (Lotto n. 2) (Aggiornamento al 22/11/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Schede planimetriche catastali rasterizzate relative a: Fg. 15, mapp. 1157, sub. 1 (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Schede planimetriche catastali rasterizzate relative a: Fg. 15, mapp. 2498, sub. 2, 3 e 4 (Lotto n. 2) (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - "Istanza dell'accesso documentale" prot. n. 4601 del 27/06/2022, consegnata al Comune di Borgo Vercelli (Lotti n. 1 e n. 2) (Aggiornamento al 27/06/2022)
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Titoli edilizi reperiti: "Licenza di Costruzione" n. 42/68; "Agibilità" n. 42/75; "Autorizzazione" n. 18/93; "Concessione Edilizia" n. 20/95; "Concessione Edilizia" n. 20/95VAR; "Autorizzazione" n. 89/97; "D.I.A." n. 39/99; "D.I.A." n. 39/99VAR; "Autorizzazione" n. 44/01; "Concessione Edilizia" n. 71/02; "Permesso di Costruire" n. 08/04; "Permesso di Costruire" n. 07/06; "D.I.A." n. 90/07; "D.I.A." n. 07/06VAR; "Agibilità" n. 02/08 (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 07/07/2022)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Titoli edilizi reperiti: "Permesso di Costruire" n. 78/06; "D.I.A." n. 78/06VAR; "Richiesta Certificato di Agibilità" del 04/02/2008, relativa "Comunicazione di avvio del Procedimento amministrativo", del 05/02/2008 e successiva "Comunicazione compimento silenzio-assenso e conclusione Procedimento" del 28/04/2008 (Lotto n. 2) (Aggiornamento al 07/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Tavola PD.4 del P.R.G.C. del Comune di Borgo Vercelli - "IL CENTRO ABITATO. USO DEL SUOLO-VINCOLI-RISPETTI-TUTELE-RIFERIMENTI NORMATIVI" e Tavola PD.6 - "PIANO DEI SERVIZI E DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE", con relative legende e prescrizioni dell'art. 42 delle N.d.A. (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Tavola PD.4 del P.R.G.C. del Comune di Borgo Vercelli - "IL CENTRO ABITATO. USO DEL SUOLO-VINCOLI-RISPETTI-TUTELE-RIFERIMENTI NORMATIVI", con relativa legenda e prescrizioni dell'art. 23 delle N.d.A. (Lotto n. 2) (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria di controllo, effettuata dal sottoscritto C.T.U. (Lotti n. 1 e n. 2) (Aggiornamento al 28/11/2022)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto del "Listino immobiliare" della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (edizione n. 24, rilevazioni al Dicembre 2021), Comune di Borgo Vercelli (Lotto n. 2)liano (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici redatti dal sottoscritto C.T.U., con indicazioni delle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la banca dati catastale (Lotto n. 1) (Aggiornamento al 30/11/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini n. 74, piano S1-T-1 Lotto n. 1 di 2. Bene n. 1 costituito da edificio adibito a struttura assistenziale, nello specifico avente destinazione quale Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) ovvero Casa di Riposo, denominata **** Omissis ****. L'immobile, catastalmente individuato da un unico identificativo catastale (Fg. 15, mapp. 1157, sub. 1), risulta possedere all'incirca forma geometrica a "T" ed essere strutturato su n. 3 livelli, di cui due piani fuori terra ed uno interrato. Sommariamente al piano terra trovano luogo la maggior parte degli ambienti comuni e di servizio alla struttura oltre ad alcune camere per gli ospiti, al piano primo si rilevano le diverse camere oltre che altri vani ad uso comune, mentre al piano interrato risultano invece ubicati i restanti ambienti di servizio e di supporto. Tale Casa di Riposo presenta l'ingresso principale di rappresentanza, solamente pedonale, direttamente affacciante sulla Via Asilo Tavallini nonchè un ingresso carraio adiacente, delimitato da cancello e riservato agli operatori e fornitori della struttura. All'interno del mappale su cui insiste il manufatto principale si rileva inoltre un cortile interno di forma irregolare, esclusivamente di servizio ed un piccolo basso fabbricato esterno riservato a zona tecnica-impiantistica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1157, Sub. 1, Categoria B1 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1157, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Borgo Vercelli è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 87-26614 del 19.07.1993, a cui sono stati successivamente predisposti diversi strumenti urbanistici, tra cui, quello tutt'ora vigente risulta essere rappresentato da: VARIANTE STRUTTURALE N. 4 (ex art. 17 c. IV L.R. 56/77 ss.mm.ii.) approvata con D.G.R. n. 19-8894 del 04.06.2008. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C., la destinazione urbanistica entro cui ricade il bene immobile risulta appartenere a: "I servizi di uso collettivo", regolamentata dal rispettivo art. 42. Le relative zone assoggettate riguardano "tutte le aree e gli immobili, esistenti e di nuova previsione, destinati a servizi pubblici e o di uso pubblico riconducibili alle specifiche di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii: - attrezzature di interesse collettivo a carattere socio - assistenziale, sanitario, amministrativo, culturale; - parchi, giardini, piazze; - luoghi per lo sport e il tempo libero; - edifici per l'istruzione e la formazione; - edifici di culto; - parcheggi". La classificazione di tali aree "non è limitata alle attrezzature di proprietà comunale, ma è estesa anche a quelle di proprietà di enti diversi, purché competenti per legge a fornire un dato servizio, ed a quelle di proprietà privata purché regolamentate da apposita convenzione, registrata e trascritta, che garantisca l'uso pubblico". Ulteriori parametri dimensionali e indici urbanistici, nonchè prescrizioni particolari sono reperibili all'interno del suddetto articolo 42. Il tutto come meglio individuato nell'estratto sia della tavola PD.4 del P.R.G.C. - "IL CENTRO ABITATO. USO DEL SUOLO-VINCOLI-RISPETTI-TUTELE-RIFERIMENTI NORMATIVI", sia della tavola PD.6 del P.R.G.C. - "PIANO DEI SERVIZI E DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE", corredate dalle rispettive legende, sia ancora dal richiamato art. 42 delle N.d.A., tutti reperibili sul sito internet del Comune di Borgo Vercelli ed allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

Prezzo base d'asta: € 422.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini, piano T Lotto n. 2 di 2. Bene n. 2 costituito da tre appartamenti di edilizia residenziale, adibiti a civile abitazione (catastalmente identificati al Fg. 15, mapp. 2498, sub. 2, 3 e 4), ricompresi entro un'unica stecca edilizia



ed interamente estesi a piano terra, aventi ciascuno di essi tipologia edilizia quale bilocale. L'edificio entro cui risultano ricavate le unità immobiliari (costituito da n. 6 appartamenti in totale) presenta accesso pedonale e carraio connesso alla Via Asilo Tavallini mediante passaggio dedicato. Si rileva inoltre la presenza di cortile interno considerato quale bene comune a tutte le unità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2498, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2498, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2498, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 2498, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Borgo Vercelli è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 87-26614 del 19.07.1993, a cui sono stati successivamente predisposti diversi strumenti urbanistici, tra cui, quello tutt'ora vigente risulta essere rappresentato da: VARIANTE STRUTTURALE N. 4 (ex art. 17 c. IV L.R. 56/77 ss.mm.ii.) approvata con D.G.R. n. 19-8894 del 04.06.2008. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C., la destinazione urbanistica entro cui ricadono le n. 3 unità immobiliari risulta appartenere a: "Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente - Gli edifici in linea", regolamentata dal rispettivo art. 23, comma b). Le relative zone assoggettate riguardano gli edifici "situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano". Le destinazioni d'uso ammesse sono sia "quelle proprie dell'ambito" che "quelle compatibili di cui al successivo art. 26". Le tipologie di intervento consentite, nel rispetto del precedente art. 20, sono: "MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b". Ulteriori parametri dimensionali e indici urbanistici, nonché prescrizioni particolari sono reperibili all'interno del suddetto articolo 23. Il tutto come meglio individuato nell'estratto sia della tavola PD.4 del P.R.G.C. - "IL CENTRO ABITATO. USO DEL SUOLO-VINCOLI-RISPETTI-TUTELE-RIFERIMENTI NORMATIVI", corredata dalla rispettiva legenda nonché dal richiamato art. 23 delle N.d.A., tutti reperibili sul sito internet del Comune di Borgo Vercelli ed allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

Prezzo base d'asta: € 80.250,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 422.600,00

Bene N° 1 - Struttura assistenziale			
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini n. 74, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Struttura assistenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1157, Sub. 1, Categoria B1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1157, Qualità ENTE URBANO	Superficie	3533,40 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato attuale di conservazione del bene immobile risulta ineluttabilmente derivante dal doppio evento atmosferico avvenuto in data 25 e 26/07/2022. Quale inciso iniziale merita rilevare che durante i sopralluoghi finalizzati alle operazioni peritali di presa visione del bene, lo stesso si presentava in piena efficienza a livello di comfort per gli ospiti anziani nonché impiantistico, gradevole alla vista con finiture appropriate ad una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.). Come già ampiamente dettagliato nelle n. 2 Relazioni del C.T.U. redatte immediatamente a seguito di tali eventi che hanno colpito la Struttura, entrambe depositate agli Atti del fascicolo nonché riportate in allegato alla suddetta Perizia di Stima, si ripercorre per sommi capi quanto avvenuto. Nel corso della serata del 25/07/2022 un primo evento meteo di notevole intensità si è abbattuto nella zona di Borgo Vercelli causando seri danni alla Casa di Riposo **** Omissis ****: nello specifico è stata scoperchiata la falda del corpo centrale orientata a Sud-Est, la quale è stata scaraventata nel cortile interno dell'edificio, insieme a vari cocci di laterizio nonché i camini in acciaio divelti dalla copertura, rendendo lo stesso impraticabile. Tali lamiere inoltre sono state scagliate dalla forza del vento anche a sormonto della recinzione divisoria, varcandone una porzione della stessa, nei confronti dell'edificio confinante rappresentato dall'Asilo comunale che, in tale periodo, ospitava il centro estivo (oltre a produrre la rottura di una vetrata della porta laterale d'ingresso dell'Asilo stesso, presumibilmente a causa dell'onda d'urto delle lamiere, che si infrangevano contro detta recinzione divisoria). La sera immediatamente seguente, ovvero il 26/07/2022, un nuovo evento meteo di fortissima intensità pari al precedente si abbatteva nuovamente in zona, andando questa volta a sollevare e rimuovere l'intero manto in lamiera della falda di copertura frontistante la manica rivolta a Nord-Ovest, riversandolo a terra sull'adiacente Via Cavour e sul sottopasso ferroviario ubicato nelle immediate vicinanze (danneggiandone una porzione di copertura). In conseguenza di ciò la Via Cavour risultava interdetta al traffico per diverse settimane ed il sottopasso ferroviario solo parzialmente utilizzabile, sino alla rimozione dei vari detriti avvenuta all'incirca nel mese di settembre. Successivamente, durante il pomeriggio della giornata del 29.07.2022, un ulteriore evento atmosferico, questa volta solamente a carattere esclusivamente piovoso, ma di forte intensità, comprometteva ulteriormente le condizioni dell'immobile, danneggiandolo oltre misura in quanto l'acqua piovana accumulatasi sull'ultimo solaio (sprovvisto della relativa copertura poichè divelta) penetrava all'interno dei vani ubicati al piano primo della struttura attraverso sia le condutture degli impianti elettrici sia i sensori dell'impianto antincendio, allagando il corridoio centrale ed alcune camere e stanze. Tale imprevista condizione comportava di fatto il venir meno delle normali condizioni di incolumità per la tipologia stessa dell'edificio, obbligando il Sindaco di Borgo Vercelli, anche su parere dei Vigili del Fuoco, ad emettere l'Ordinanza sindacale n. 12-2022 del 29.07.2022 con la quale si stabiliva la chiusura della Casa Di Riposo **** Omissis **** ed il conseguente sgombero della stessa, ovvero il trasferimento degli ospiti presso altre strutture immediatamente allertate. La risultante di tali accadimenti ha scaturito una serie di conseguenze permanenti alla Casa di Riposo, sommariamente descrivibili nelle seguenti macrocategorie di danni: - l'edificio risulta privo del suo manto di copertura all'incirca per mq. 450; - il cortile interno appare impraticabile causa detriti tutt'ora presenti che ne impediscono l'attraversamento e l'usabilità; - l'acqua piovana penetrata nei vani ubicati al primo piano ha prodotto sia evidenti danni da bagnamento, sia il danneggiamento dell'impianto elettrico nonché dell'impianto antincendio; - in conseguenza dei danni da bagnamento risultano inoltre compromesse le tinteggiature interne della maggior parte degli ambienti al piano primo ed in alcune porzioni anche al piano terra. Durante le varie vicissitudini il sottoscritto C.T.U. ha svolto diversi sopralluoghi sul posto, atti sia alla verifica e quantificazione dei danni occorsi (visite del 26/07/2022 e del 01/08/2022) sia ancora al fine di constatare la situazione attuale in fase di redazione della Perizia di Stima (accesso avvenuto il 24/11/2022 gentilmente accompagnato dal Direttore Amministrativo Sig. **** Omissis ****). A fronte dell'ultima visita di sopralluogo si rappresenta quanto segue: attualmente la Casa di Riposo rimane chiusa ed inagibile, nessun intervento in merito è stato svolto (se non riferito alla rimozione delle lamiere</p>		



	<p>addossate alla recinzione divisoria rispetto all'Asilo comunale adiacente, ma non nel cortile interno), le condizioni dell'edificio appaiono decisamente peggiorate con accrescimento dei danni da bagnamento e conseguente degrado in continuo stato di avanzamento da parte della struttura. Sebbene non sia stato sino a questo momento un autunno particolarmente piovoso, ogni qual volta si manifestano dei rovesci temporaleschi o anche solo di ordinaria piovgerella il solaio dell'ultimo piano continua a ricevere tutta l'acqua piovana essendo privo di qualsiasi protezione. DURANTE IL SOPRALLUOGO DEL 24/11/2022 SI È CONSTATATO COME IL CORRIDOIO CENTRALE RISULTI TOTALMENTE ALLAGATO, IDEM DICASI PER LE STANZE AFFACCIANTI SU DI ESSO. ALL'INTERNO DI ALCUNI AMBIENTI PERMANE TUTT'ORA ADDIRITTURA UN GOCCIOLAMENTO ATTRAVERSO LE CONDUTTURE ED I SENSORI DEGLI IMPIANTI IN CUI L'ACQUA PIOVANA SI È DA SUBITO INFILTRATA. A testimonianza di quanto affermato appare emblematico riferirsi al documento di raffronto fotografico prodotto dal C.T.U. in allegato, in cui si può facilmente notare la differenza tra la situazione riscontrata durante i sopralluoghi di accesso ordinari alla struttura per lo svolgimento delle operazioni peritali (22 e 25/07/2022) con la Casa di Riposo pienamente efficiente, la condizione al 01/08/2022 a seguito eventi meteo, scopercchiamento della copertura e prima pioggia a seguire, con chiusura della Casa di Riposo ed infine lo stato di fatto al 24/11/2022, dunque dopo quattro mesi senza il tetto. Le pesanti conseguenze provocate dai danni da bagnamento, con evidenti tracce di infiltrazioni interne nel vano scala, rappresentano il risultato di quanto accaduto; inoltre tali infiltrazioni hanno iniziato ad interessare anche muri e solaio del piano terra, in particolare nella zona dell'atrio d'ingresso. A CONCLUSIONE DI QUANTO SINO AD ORA ENUNCIATO, SI RITIENE CHE LA STAGIONE INVERNALE ALLE PORTE NON POTRÀ CHE AGGRAVARE LA CONDIZIONE ATTUALE: LE INFILTRAZIONI AUMENTERANNO, COMPORTANDO SEMPRE MAGGIORI SEGNI DI MUFFE SINO ALLE SCROSTATURE PERIMETRALI. UN INVERNO CARATTERIZZATO DA EVENTI NEVOSI, COMUNQUE NON ESCLUDIBILE, POTREBBE ACCELEREBBE SIGNIFICATIVAMENTE LA SITUAZIONE, FACENDOLA PRECIPITARE. TUTTAVIA, SE TALI DANNI POSSONO ASCRIVERSI NELLA CATEGORIA DELLE FINITURE ED IN QUALCHE MODO ASSOLUTAMENTE RECUPERABILI, PREOCCUPANO IN PROSPETTIVA LE CONDIZIONI STATICO-STRUTTURALI DEL MANUFATTO. A GIUDIZIO DEL SOTTOSCRITTO C.T.U., SE ALLA DATA ATTUALE NON SI RAVVISANO ELEMENTI TALI DA INGNERARE CONDIZIONI DI PERICOLO IMMINENTE, È ALTRESÌ VERO CHE GLI EDIFICI O PORZIONI DI ESSI ABBANDONATI, SPECIE IN CONDIZIONI DI TRASCURATEZZA COME NEL CASO DI SPECIE, ACCRESCONO A DISMISURA LO STATO DI PRECARIETÀ DEGLI STESSI, SINO AD ARRIVARE A COMPROMETTERNE LA STATICITÀ.</p>
Descrizione:	<p>Lotto n. 1 di 2. Bene n. 1 costituito da edificio adibito a struttura assistenziale, nello specifico avente destinazione quale Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) ovvero Casa di Riposo, denominata **** Omissis ****. L'immobile, catastalmente individuato da un unico identificativo catastale (Fig. 15, mapp. 1157, sub. 1), risulta possedere all'incirca forma geometrica a "T" ed essere strutturato su n. 3 livelli, di cui due piani fuori terra ed uno interrato. Sommarientemente al piano terra trovano luogo la maggior parte degli ambienti comuni e di servizio alla struttura oltre ad alcune camere per gli ospiti, al piano primo si rilevano le diverse camere oltre che altri vani ad uso comune, mentre al piano interrato risultano invece ubicati i restanti ambienti di servizio e di supporto. Tale Casa di Riposo presenta l'ingresso principale di rappresentanza, solamente pedonale, direttamente affacciante sulla Via Asilo Tavallini nonché un ingresso carraio adiacente, delimitato da cancello e riservato agli operatori e fornitori della struttura. All'interno del mappale su cui insiste il manufatto principale si rileva inoltre un cortile interno di forma irregolare, esclusivamente di servizio ed un piccolo basso fabbricato esterno riservato a zona tecnica-impianistica.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.250,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - Via Asilo Tavallini, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 15, Part. 2498, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 2498, Qualità ENTE URBANO	Superficie	151,40 mq



	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2498, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 2498, Sub. 4, Categoria A3		
Stato conservativo:	Durante le operazioni di sopralluogo le porzioni abitative sono risultate al momento non occupate da nessuno. Come riferito da colloqui con il personale amministrativo della Casa di Riposo adiacente, tali unità immobiliari accolgono di volta in volta occupanti richiedenti asilo e/o immigrati. Forse, anche a causa anche dell'incuria di tali occupanti, lo stato di conservazione e manutenzione interna dei beni è apparso alquanto sommario; all'esterno invece gli stessi appaiono in buono stato manutentivo, data anche la recente edificazione (anno 2007). La totalità delle finiture risale alla data di edificazione; non si riscontra alcuna tecnologia o caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici. Si precisa inoltre che il doppio evento atmosferico di fine luglio, riversatosi sulla Casa di Riposo oggetto del Lotto n. 1, non ha in alcun modo intaccato il volume, probabilmente perchè più basso ed in posizione retrostante, dunque maggiormente riparata.		
Descrizione:	Lotto n. 2 di 2. Bene n. 2 costituito da tre appartamenti di edilizia residenziale, adibiti a civile abitazione (catastalmente identificati al Fg. 15, mapp. 2498, sub. 2, 3 e 4), ricompresi entro un'unica stecca edilizia ed interamente estesi a piano terra, aventi ciascuno di essi tipologia edilizia quale bilocale. L'edificio entro cui risultano ricavate le unità immobiliari (costituito da n. 6 appartamenti in totale) presenta accesso pedonale e carraio connesso alla Via Asilo Tavallini mediante passaggio dedicato. Si rileva inoltre la presenza di cortile interno considerato quale bene comune a tutte le unità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA ASILO TAVALLINI N. 74, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Novara il 03/06/2009
Reg. gen. 8754 - Reg. part. 1508
Quota: 1/1 di proprietà
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Minieri Vincenzo
Data: 19/05/2009
N° repertorio: 37714
N° raccolta: 10797
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Vercelli il 02/03/2021
Reg. gen. 3166 - Reg. part. 438
Quota: 1/1 di proprietà
Importo: € 580.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 385.411,30
Interessi: € 194.588,70
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 11/12/2020
N° repertorio: 770

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di Pignoramento immobili il 15/02/2022
Reg. gen. 2042 - Reg. part. 1507
Quota: 1/1 di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA ASILO TAVALLINI, PIANO T

Iscrizioni



- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario
 Iscritto a Novara il 03/06/2009
 Reg. gen. 8754 - Reg. part. 1508
 Quota: 1/1 di proprietà
 Importo: € 1.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 500.000,00
 Rogante: Notaio Minieri Vincenzo
 Data: 19/05/2009
 N° repertorio: 37714
 N° raccolta: 10797
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Tribunale di Vercelli il 02/03/2021
 Reg. gen. 3166 - Reg. part. 438
 Quota: 1/1 di proprietà
 Importo: € 580.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 385.411,30
 Interessi: € 194.588,70
 Rogante: Tribunale di Vercelli
 Data: 11/12/2020
 N° repertorio: 770

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare**
 Trascritto a Verbale di Pignoramento immobili il 15/02/2022
 Reg. gen. 2042 - Reg. part. 1507
 Quota: 1/1 di proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

