

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Corradino Germana, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2022 del R.G.E.

promossa da



*Mandataria di*



Con l'Avvocato Annamaria Genovese ([annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it](mailto:annamaria.genovese@milano.pecavvocati.it))

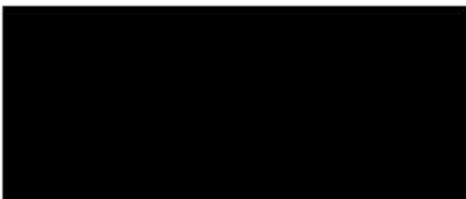
*In sostituzione dell'Avv. Domenico Santarcangelo*

**CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:**

*deposito del 28/04/2023*



contro



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni .....	10
Patti .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Lotto 2 .....	18
Descrizione .....	18
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali .....	21
Precisazioni .....	22
Patti .....	22
Stato conservativo .....	23
Parti Comuni .....	24
Servitù, censo, livello, usi civici .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	24



Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	30
Riserve e particolarità da segnalare.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2022 del R.G.E.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	38



## INCARICO

---

Il 14/02/2023, il sottoscritto Arch. Corradino Germana, con studio in Via Prarolo, 38 - 13100 - Vercelli (VC), email arch.g.corradino@awn.it; arch.geco@gmail.com, PEC germana.corradino@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Vercelli (VC) - via Pistoia 3/5 (Coord. Geografiche: 45.326782740543244, 8.407570549172656)
- **Bene N° 2** - Appartamento e sue pertinenze ubicato a Vercelli (VC) - via Confienza 51 (Coord. Geografiche: 45.321469290961694, 8.43020481480177)



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Vercelli (VC) - via Pistoia 3/5

## DESCRIZIONE

---

L'immobile, catastalmente indicato come al civico 3/5 nella trascrizione del pignoramento è indicato al civico 6 (facendo il medesimo riferimento all'atto di Mutuo che così riportava). Nei fatti il fabbricato non presenta identificazione del numero civico. Risulta comunque chiaramente identificabile.

L'unità negoziale numero 1 consta in un grande fabbricato accatastato al foglio 84 particella 389 con destinazione D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

Il fabbricato è collocato in zona Porta Torino, nella porzione di periferia ovest di Vercelli compresa tra la ferrovia Torino-Milano, la ferrovia dismessa Vercelli-Casale e l'asse di Corso Marcello Prestinari.

La zona è caratterizzata dall'alternarsi di bassi edifici residenziali, edifici condominiali multipiano e piccoli capannoni commerciali/laboratori ed è dotata di tutti i principali servizi alla persona (poste, farmacia, supermercati, scuole, aree verdi). La stazione ferroviaria e dei bus dista 1 km (15 minuti a piedi).

L'edificio oggetto di esecuzione è delimitato a sud da bassi fabbricati, a ovest da via Pistoia, a nord da via San Pancrazio e ad est da un fabbricato condominiale.

Il lotto catastale ha una forma trapezoidale; lungo il perimetro ovest e nord una striscia della particella risulta esterna alla recinzione e fa parte della strada. Il resto della particella è delimitato da recinzioni; il fabbricato principale occupa la parte sud della particella ed è circondato su tutti i lati da spazio libero di cortile. Gli altri bassi fabbricati accessori sono collocati nell'angolo nord-est.

Il compendio è dotato su via Pistoia sia di accesso pedonale che di accesso carrabile, che intervallano una recinzione ad inferriata; la recinzione su via San Pancrazio è in muratura piena.

Il fabbricato è in muratura/cemento armato con solai latero-cementizi e copertura a falde con struttura lignea e manto in lamiera grecata (rossa per l'edificio principale, testa di moro per fabbricati accessori e tettoia); gronde e pluviali in acciaio zincato. La finitura esterna è in intonaco tinteggiato.

Il cortile è pavimentato in autobloccanti.

Generalmente il fabbricato e le sue pertinenze presentano una generale necessità di riordino, essendo ancora presente in facciata l'insegna dell'asilo che vi trovava sede, essendo la cancellata parzialmente colorata, etc.

\*\*\*

Per il bene in questione sono stati eseguiti sopralluoghi concordati con il Custode e con gli Esecutati in data 03 aprile e successivamente in data 09 maggio 2023. Come da verbali allegati. (Allegato 1).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Presente in atti certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, del 13 gennaio 2023.

In allegato a titolo di ulteriore verifica sussistenza formalità e aggiornamento alla data di deposito si è ritenuto utile reperire:

- Elenco formalità al Cod. Fisc. 0238250020 e FRILRN72C71A859B;

Inoltre si è ritenuta opportuna la presa visione presso l'archivio Notarile di Novara degli atti di provenienza e rispettivamente de:

- compravendita del 22/10/2008 repertorio 112543/14633 Notaio BOGGIA FRANCESCO di Vercelli, trascritto il 4/11/2008 nn.9591/6811

- compravendita del 24/12/1991 Notaio Emilio Cherchi Repertorio 68940/12120 trascritto il 15/01/1992 nn. 804/668

- compravendita del 18/11/1994 Notaio BOGGIA FRANCESCO rep. 69180/6628 trascritto il 22/11/1994 nn. 7580/5767.

Si sono reperiti altresì:

- certificato di residenza e certificato di stato civile, dell'esecutata [REDACTED];(allegato 2)

- visura camerale de [REDACTED] (allegato 2)

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il lotto ove insiste il fabbricato oggetto della procedura confina ad Ovest con la via Pistoia, a Nord con la via San Pancrazio, a Est con i mappali 254,348 e 349, a Sud con i mappali 489, 488, 487, 486, 377.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato ad uso commerciale (D8)	263,00 mq	295,00 mq	1	295,00 mq	3,00 m	Terreno
Ripostiglio e CT	54,00 mq	65,50 mq	0,25	16,38 mq	0,00 m	Terreno
Cortile/pertinenza esterna (compresa tettoia esistente)	336,50 mq	336,50 mq	0,10	33,65 mq	0,00 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>345,03 mq</b>		

*Si precisa che il bene non è convenientemente divisibile in natura, in quanto la divisione del medesimo comporterebbe elevati costi d'investimento per la redistribuzione degli spazi e degli impianti.*

*Si precisa altresì che i 336,50 mq fanno riferimento all'area esterna delimitata da muri e cancellata afferenti all'edificio e ben identificato nella planimetria catastale (compresa di rea coperta da tettoia non censita né dichiarata) e non allo spazio non ben definito al catasto terreni ove il lotto deve essere ancora frazionato e dedotto delle porzioni del medesimo che concorrono alla viabilità pubblica e che andrebbero trasferiti al catasto strade.*

*Il ripostiglio è collocato sopra alla CT, con la CT medesima trattasi di spazi di ridotta entità.*

*L'altezza indicata dello spazio commerciale è riferita al controsoffitto esistente.*

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1991 al 22/10/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 84, Part. 389 Categoria D7 Rendita € 3.003,20 Piano T
Dal 22/10/2008 al 07/05/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 84, Part. 389 Categoria D7 Rendita € 3.003,20
Dal 07/05/2009 al 08/07/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 84, Part. 389 Categoria D7



		Rendita € 3.003,20
Dal 08/07/2009 al 15/12/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 84, Part. 389 Categoria D8 Rendita € 3.016,00 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	389			D8				3016 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

La corrispondenza catastale risulta parziale.

Sono state rilevate le seguenti incongruenze:

- benchè il fabbricato sia classificato come D/8, uso commerciale, e nei fatti sia locato con contratto per tale uso, attualmente gli spazi, come evidenziati in foto, risultano prevalentemente utilizzati ad uso abitativo;
- si rilevano alcune difformità interne di carattere distributivo (tramezzature) come meglio evidenziabile nel rilievo a corredo del presente elaborato (allegato 5);
- esternamente si rileva la presenza di una bassa tettoia corrente lungo tutto il lato est della proprietà che, come per le difformità sopra richiamate, necessitano anche di sanatoria a livello comunale capitolo cui si rimanda.
- le altezze dei locali risultano difformi, probabilmente a seguito della posa dei cartongessi.

Malgrado le difformità rilevate, essendo prevalentemente queste legate all'utilizzo non proprio dei locali, non si è rilevato utile ai fini della perizia eseguire un aggiornamento catastale, demandando all'eventuale acquirente la valutazione del caso.



## PRECISAZIONI

---

Si ritiene utile segnalare quanto segue, nel merito di alcune incongruenze/difformità rilevate sui beni oggetto di procedura, nel rimandare nel dettaglio ai capitoli specifici dell'elaborato.

Unità negoziale n. 1 - Lotto 1 - fabbricato commerciale sito all'angolo tra la via Pistoia e la via san Pancrazio.

- il fabbricato insiste sul lotto di cui al foglio 84 mappale 389. Tale mappale, come evincibile nell'estratto di mappa (allegato 3) ricomprende reliquati/strisce di sedime stradale, ben individuabile, dal momento che il lotto risulta delimitato da cancellate e murature fisse identificabili al catasto fabbricato (scheda del Foglio 84 mappale 389).

Tale specifica nulla rileva ai fini della stima, nè ai fini della vendibilità del bene.

- Si rimanda ai capitoli relativi alla regolarità catastale e comunale stante alcune difformità necessitanti di sanatoria.

- Si segnala un uso improprio del bene (classificato come D8 ovvero fabbricato di tipo commerciale) locato con tale uso, ma nei fatti parzialmente adibito a residenziale. A livello di analisi della modalità di sanatoria si è analizzato il costo probabile di sanatoria nelle condizioni di mantenimento della destinazione d'uso attuale ovvero commerciale. Un eventuale cambio di destinazione d'uso si segnala essere di carattere oneroso.

## PATTI

---

Nella compravendita di cui al Notaio Francesco Boggia di Vercelli, del 22/10/2008 da [REDACTED] all'esecutato, si legge:

"La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato oggi si trova, con ogni diritto e garanzia di legge (fatto salvo quanto appresso specificato), con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù se esistenti."

Atto in allegato 6.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il Lotto 1 consta di un fabbricato principale, un insieme di bassi fabbricati accessori e alcuni spazi cortilizi di pertinenza.

Il fabbricato principale è disposto tutto su un piano (ad eccezione di un ripostiglio e della centrale termica, leggermente ribassata).

L'attuale sistemazione, evincibile nella documentazione fotografica (si veda allegato 7), deriva da un utilizzo residenziale improprio rispetto alla destinazione d'uso originaria dell'edificio, che originariamente laboratorio (nella fattispecie, stireria) è divenuto nel 2009 un Baby-parking. La specifica destinazione ha richiesto una serie di accorgimenti, spaziali ed impiantistici, che sono tuttora evidenti (in particolare nel bagno che era riservato a bambini). La distribuzione interna del Baby-parking ha subito alcune modifiche non dichiarate probabilmente al fine di adeguare gli spazi alla nuova destinazione, impropria, tuttavia l'edificio difficilmente può essere considerato residenziale all'oggi e non lo può essere in mancanza di interventi di adeguamento consistenti e di una variazione di destinazione d'uso preso gli uffici comunali preposti di carattere oneroso.

Si procede pertanto nella descrizione dello stato attuale (uso residenziale).

L'accesso principale risulta allineato al cancello pedonale su via Pistoia. Dall'ingresso si accede ad un disimpegno che è delimitato da un basso muretto da una camera; questa camera ha tre finestre. Dal disimpegno d'ingresso a sinistra due porte immettono in una lavanderia con finestra e in un bagno con finestra, dotato di una parete a soffietto che delimita una sorta di antibagno e di tutti i sanitari necessari (lavabo, WC, bidet,



doccia). Percorrendo tutto il disimpegno si arriva in una seconda camera, dotata di due finestre, e da questa si passa ad un ampissimo spazio soggiorno con tre finestre.

Da questo, un varco introduce nella cucina, dotata di finestra e portafinestra di uscita sul cortile; dalla cucina, una porta immette in una terza camera, dotata di due finestre.

Tornando nel soggiorno si prosegue in un disimpegno ad "L", dal quale si accede ad una quarta camera (dotata di tre finestre) e ad un antibagno. Da questo, una porta rialzata conduce ad un ripostiglio a piano primo (raggiungibile solamente con scala a pioli).

Dall'antibagno si accede anche ad un bagno, dotato di lavabo, WC, doccia e vasca, e con quattro finestre; è presente una canalina di scolo dell'acqua per il lavaggio delle superfici e uno scalda-acqua.

La centrale termica è raggiungibile dall'esterno e risulta ribassata rispetto al resto dei locali; vi si trova una caldaia con un grande accumulo combinato ai sei collettori solari presenti sulla falda sud. Il pavimento è in battuto di cemento e le superfici in cemento a vista sono semplicemente tinteggiate.

Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche di diversi formati e colori; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato; i due bagni presentano un rivestimento ceramico su tutte le pareti; tutti i locali presentano controsoffittature modulari in cartongesso con plafoniere ad incasso per l'illuminazione.

L'impianto elettrico è realizzato in canaline esterne. Il riscaldamento è a pavimento radiante, alimentato da caldaia a gas a condensazione con l'apporto di collettori solari.

In alcuni locali sono presenti ventole dell'aria a soffitto.

I serramenti sono prevalentemente in metallo smaltato e vetri singoli, apribili parzialmente.

Nell'insieme i locali, ingombri di arredi e oggetti dei locatari, non risultano mal tenuti, ma evidentemente difformi nell'utilizzo.

Presenti in particolare nel bagno macchie scure a parete probabilmente causate da problematiche di umidità di percolazione o mancata ventilazione.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica per la comprensione dettagliata dello stato dei luoghi.

I bassi fabbricati accessori constano di:

-un grande ripostiglio in muratura, pavimentato con autobloccanti come il cortile e con pareti e soffitto finiti ad intonaco tinteggiato; vi si accede da una portafinestra in metallo sul cortile. La copertura è in lamiera grecata testa di moro, con gronde e pluviali d'acciaio zincato.

-un piccolo ripostiglio, accessibile da porta metallica e dotato di finestra su cortile; finitura interna come nel ripostiglio precedente, ma qui la copertura è a vista ed è realizzata con struttura metallica e lamiera grecata testa di moro (la medesima copertura prosegue all'esterno come tettoia).

-una tettoia a copertura di parte del camminamento perimetrale a est dell'edificio principale.

Nell'insieme gli spazi esterni del fabbricato paiono necessitare di interventi manutentivi diffusi prevalentemente a causa di fenomeni di umidità di risalita.

## PARTI COMUNI

Non ricorre trattandosi di bene singolo.



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

Si rimanda al capitolo "Patti".

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Si rimanda al capitolo "stato di conservazione".

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta allo stato attuale Locato.

L'Agenzia delle Entrate, su richiesta, ha segnalato la presenza di due contratti:

1. ATTO S3T 2643 2016 di cui non è stata comunicata la risoluzione;
2. ATTO S3T 1499 2021 con durata dall' 1.5.2021 al 30.04.2027.

(Si rimanda nel dettaglio all'allegato 2).

Contratto di Locazione commerciale alla signora [REDACTED] che lo occupa con la propria famiglia è presente in atti.

Trattasi di contratto per anni sei rinnovabili per un ulteriore esennio al canone annuo di euro 12.000,00 (IVA compresa), rivalutato annualmente nella misura massima di legge della variazione assoluta dell'indice ISTAT, in rate mensili anticipate da euro 1.000,00 cadauna.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1991 al 22/10/2008	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Emilio Cherchi##	24/12/1991	68940	12120
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli	15/01/1992	804	668
Dal 22/10/2008 al 07/05/2009	[REDACTED]	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Francesco Boggia##	22/10/2008	112543	14633



	02382590020	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio provinciale di Vercelli - Territorio	04/11/2008	9591	6811
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/2009 al 15/12/2022		<b>Mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Francesco Boggia##	07/05/2009	113081	14875
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio	22/05/2009	4047	2924
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

La data del 15/12/2022 è da intendersi all'oggi (la data fa riferimento al pignoramento).

Occorre precisare che dal 22/10/2008 la proprietà risulta invariata, come testimoniato dal codice fiscale della proprietà, in data 07/05/2009 veniva solo variata la denominazione della società.

Si rimanda nel dettaglio alla Visura camerale storica allegata (allegato 2).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Vercelli aggiornate al 14/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a VERCELLI il 05/12/2008  
 Reg. gen. 10769 - Reg. part. 1760  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 460.000,00  
 A favore di [REDACTED]



Contro	[REDACTED]		
Capitale:	€		230.000,00
Spese:	€		230.000,00
Percentuale	interessi:	5,30	%
Rogante:	Notaio	##Francesco	Boggia##
Data:			03/12/2008
N°	repertorio:		112657
N°	raccolta:		14695

Note: Si precisa che il debitore ipotecario [REDACTED] [REDACTED] corrisponde a [REDACTED] per modifica della Ragione Sociale. La Signora [REDACTED] è TERZO DATORE DI IPOTECA. Si segnala altresì che da ispezione ipotecaria intestata a [REDACTED], è emersa una iscrizione contro, non riportata nella certificazione notarile, del 23/12/2002 - registro Particolare 2171 Registro generale 11689, Pubblico ufficiale BOGGIA FRANCESCO Repertorio 98160 del 17/12/2002 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO sugli immobili dell'unità negoziale 2 (Foglio 91, particella 174, sub. 9,10 e 11). Tale ipoteca risulta citata nella annotazione ad iscrizione (RP 1760 del 05/12/2008) - erogazione a saldo - di cui al RG 5356 RP 571 del 30/06/2009 che cita "PREMESSO - CHE CON MIO ROGITO IN DATA 3 DICEMBRE 2008 REPERTORIO NUMERO 112657 RACCOLTA NUMERO 14695 REGISTRATO A VERCELLI IL 4 DICEMBRE 2008 AL NUMERO 5437 SERIE 1T TRA [REDACTED] [REDACTED] E' STATO STIPULATO IL CONTRATTO DI MUTUO PER LA SOMMA DI EURO 230.000,00 (EURO DUECENTOTRENTAMILA/00); - CHE IN BASE A TALE CONTRATTO E' STATA ISCRITTA IPOTECA A FAVORE DELLA [REDACTED] PER EURO 460.000,00 (EURO QUATTROCENTOESSANTAMILA/00) PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI VERCELLI IN DATA 5 DICEMBRE 2008 AI NUMERI 10769/1760 A GARANZIA DEL MUTUO; - CHE LA PARTE MUTUATARIA HA ADEMPIUTO ALLE CONDIZIONI CONTEMPLATE NEL CONTRATTO DI MUTUO E CHE DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA ALLA [REDACTED] RISULTA CHE L'IPOTECA DI CUI SOPRA NON E' PRECEDUTA DA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (AD ECCEZIONE DI IPOTECA PUBBLICATA A VERCELLI IL 23.12.2002 AI N.RI 11689/2171 A FAVORE DI [REDACTED] GRAVANTE SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA [REDACTED]; - CHE CON SCRITTURA PRIVATA DI RECESSO SOCIO, CESSIONE DI PARTECIPAZIONE E MODIFICHE PATTI SOCIALI AUTENTICATA DA ME NOTAIO IN DATA 7 MAGGIO 2009 REPERTORIO 113081/14875, TRASCRITTO A VERCELLI IL 22 MAGGIO 2009 AI N.RI 4047/2924, LA SIGNORA [REDACTED] E' RECEDUTA DALLA SOCIETA' [REDACTED] - CHE LA SIGNORA [REDACTED], DIVENUTA UNICO SOCIO DELLA SOCIETA' SOPRACITATA, HA CEDUTO E TRASFERITO AL SIGNOR [REDACTED] UNA PORZIONE DELLA PARTECIPAZIONE, RICOSTITUENDOSI PERTANTO LA PLURALITA' DEI SOCI VENUTA A MANCARE A SEGUITO DEL RECESSO DELLA SIGNORA [REDACTED] DI CUI SOPRA; - CHE I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] (NUOVO SOCIO) HANNO MODIFICATO LA RAGIONE SOCIALE DELLA SOCIETA' DA [REDACTED] A [REDACTED] (...)"

### Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 09/01/2023

Reg. gen. 86 - Reg. part. 75

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Si precisa che il debitore ipotecario [REDACTED] [REDACTED] corrisponde a [REDACTED] per modifica della Ragione Sociale. La Signora [REDACTED] è TERZO DATORE DI IPOTECA.



Si segnala che da ispezione ipotecaria intestata a [REDACTED], è emersa una iscrizione contro, non riportata nella certificazione notarile, del 23/12/2002 – registro Particolare 2171 Registro generale 11689, Pubblico ufficiale BOGGIA FRANCESCO Repertorio 98160 del 17/12/2002 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO sugli immobili dell'unità negoziale 2 (Foglio 91, particella 174, sub. 9,10 e 11).

Tale ipoteca risulta citata nella annotazione ad iscrizione (RP 1760 del 05/12/2008) – erogazione a saldo – di cui al RG 5356 RP 571 del 30/06/2009 che cita *“PREMESSO - CHE CON MIO ROGITO IN DATA 3 DICEMBRE 2008 REPERTORIO NUMERO 112657 RACCOLTA NUMERO 14695 REGISTRATO A VERCELLI IL 4 DICEMBRE 2008 AL NUMERO 5437 SERIE 1T TRA [REDACTED] E' STATO STIPULATO IL CONTRATTO DI MUTUO PER LA SOMMA DI EURO 230.000,00 (EURO DUECENTOTRENTAMILA/00); - CHE IN BASE A TALE CONTRATTO E' STATA ISCRITTA IPOTECA A FAVORE DELLA [REDACTED] PER EURO 460.000,00 (EURO QUATTROCENTOESSANTAMILA/00) PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI VERCELLI IN DATA 5 DICEMBRE 2008 AI NUMERI 10769/1760 A GARANZIA DEL MUTUO; - CHE LA PARTE MUTUATARIA HA ADEMPIUTO ALLE CONDIZIONI CONTEMPLATE NEL CONTRATTO DI MUTUO E CHE DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA ALLA [REDACTED] RISULTA CHE L'IPOTECA DI CUI SOPRA NON E' PRECEDUTA DA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (AD ECCEZIONE DI IPOTECA PUBBLICATA A VERCELLI IL 23.12.2002 AI N.RI 11689/2171 A FAVORE DI [REDACTED] GRAVANTE SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA [REDACTED]); - CHE CON SCRITTURA PRIVATA DI RECESSO SOCIO, CESSIONE DI PARTECIPAZIONE E MODIFICHE PATTI SOCIALI AUTENTICATA DA ME NOTAIO IN DATA 7 MAGGIO 2009 REPERTORIO 113081/14875, TRASCRITTO A VERCELLI IL 22 MAGGIO 2009 AI N.RI 4047/2924, LA SIGNORA [REDACTED] E' RECEDUTA DALLA SOCIETA' [REDACTED]; - CHE LA SIGNORA [REDACTED], DIVENUTA UNICO SOCIO DELLA SOCIETA' SOPRACITATA, HA CEDUTO E TRASFERITO AL SIGNOR [REDACTED] UNA PORZIONE DELLA PARTECIPAZIONE, RICOSTITUENDOSI PERTANTO LA PLURALITA' DEI SOCI VENUTA A MANCARE A SEGUITO DEL RECESSO DELLA SIGNORA [REDACTED] DI CUI SOPRA; - CHE I SIGNORI [REDACTED] (NUOVO SOCIO) HANNO MODIFICATO LA RAGIONE SOCIALE DELLA SOCIETA' DA [REDACTED] A [REDACTED]; (...)”*.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G.C. del Comune di Vercelli approvato con D.C.C. n. 35 in data 23/4/2007, n. 64 in data 23/7/2008 e n. 105 in data 15/12/2010 indica il compendio pignorato tra le CASE BASSE (e parzialmente ricade nella viabilità di via Pistoia e via San Pancrazio a seguito del mancato passaggio al catasto strade delle vie san Pancrazio e Pistoia) di cui all'art. 17 delle N.T.A., di cui si riporta estratto negli allegati al presente elaborato. In particolare l'area ricade nella zona a moderata pericolosità geomorfologica. In dettaglio di rimanda all'estratto di P.R.G.C. in allegato (allegato 8).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Vercelli, sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- pratica 589/008 DIA

per smaltimento copertura in lastre di Cemento Amianto e rifacimento - modifiche interne e rifacimento impianti.



(In allegato copia dell'atto Rep. 112543 Raccolta 14633 Notaio Francesco Boggia.

- pratica 682/2008 - permesso di costruire n. 101/09 rilasciato il 25/06/2009

Permesso di Costruire presentato da [REDACTED] per demolizione bassi fabbricati e cambio di destinazione d'uso, per trasformazione dell'immobile in asilo nido.

Rispetto all'ultima pratica rintracciata, si sono rilevate le seguenti difformità:

- Le destinazioni d'uso attuali sono residenziali e non riferibili ad un'attività di baby parking; al posto del locale "accettazione" risulta una camera da letto; in luogo del locale "ingresso" vi è una camera da letto; al posto del "salone" sono stati ricavati due locali distinti soggiorno e camera da letto; nella "sala riposo" è ricavata una camera da letto; dall'unione di "ludoteca" e "locale personale" è stata ricavata una cucina; nel disimpegno di ingresso è stata creato un muretto basso e quello presente nella pratica è stato ridimensionato;

nel bagno 1, nella pratica la partizione con l'antibagno sembra più fissa rispetto alla parete mobile effettivamente presente;

tra camera 2/"ingresso" e camera 3/"sala riposo" non esiste più una finestrella o porta, che sembra presente nella pratica tra ingresso e sala riposo (per quanto non venga ben identificata nella sezione presente nella pratica);

nella cucina non sono presenti partizioni, che nella pratica dividevano "ludoteca" e "locale personale";

la porta che nella pratica faceva comunicare "locale personale" e disimpegno è stata tamponata;

due bassi muretti del bagno 2 (presenti nella pratica) sono stati demoliti;

nella sezione di progetto della pratica, sembra che tra camera 2/"ingresso" e soggiorno/"salone" la parte destra della tramezza sia un muretto basso; in realtà la parete è tutta piena con semplice porta;

nella pratica, la camera 3/"sala riposo" risulta alta 300 cm, ma in realtà è alta 283 cm;

nel progetto della copertura della pratica non sono rappresentati comignoli e collettori solari (ma è un semplice refuso, in quanto vengono nominati negli elaborati tecnici dell'impianto termico);

nella pratica non è rappresentato da nessuna parte il ripostiglio 3 rialzato al piano prima (probabilmente ricavato in secondo momento al di sopra della centrale termica);

nella pratica non è presente nessuna tettoia, che nella realtà però esiste, compresa tra ripostiglio 2, fabbricato principale, e confine est.

Rispetto alle difformità così rilevate occorre precisare che si intende in questa sede non entrare nel merito dell'uso incongruo, in quanto l'immobile commerciale è locato per attività commerciale ed utilizzato in maniera non coerente dal locatario, ergo si è intesi illustrare la pratica di sanatoria relativa alla sanatoria delle difformità fisiche (modifica distributiva rilevata) senza entrare nel merito di un eventuale cambio di destinazione d'uso che comunque si segnala sarebbe di carattere oneroso.

**Le principali difformità rilevate ricadono negli "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" di cui all'art. 37 del D.Lgs. 380/2001 e s.m.i., per tali opere occorrerà presentare una SCIA in sanatoria e dovrà essere riconosciuto una sanzione, da verificare con lo sportello Edilizia del Comune, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, pari a due volte il terzo del 5% del computo metrico dei lavori eseguiti in difformità. Circa la tettoia realizzata impropriamente tra il fabbricato ed il muro di cinta, parrebbe più idonea una sua rimozione, dal momento che la medesima ha superficie tale da non essere sanabile in quanto troppo estesa, considerando la superficie fondiaria come quella ricompresa nello spazio delimitato.**

**Oltre ai costi così indicati occorre considerare i diritti di segreteria comunali per euro 80,00 e le spese del tecnico redattore della sanatoria variabile a seconda del medesimo e della capacità contrattuale della committenza.**



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non ricorre.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Appartamento e sue pertinenze ubicato a Vercelli (VC) - via Confienza 51

### DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di esecuzione è sito al civico 51 di via Confienza a Vercelli, nella primissima fascia periferica della città verso est.

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di una palazzina con caratteristiche signorili bi-familiare, dotato di cantine e garage come sarà meglio illustrato nel seguito.

Il quartiere è composto da bassi fabbricati residenziali alternati ad edifici multipiano condominiali, intervallati da ampi cortili/giardini; la zona rimane compresa tra il centro storico ad ovest e il canale Cervetto ad est.

Nel diretto intorno vi sono tutti i servizi alla persona essenziali (supermercati, poste, farmacie, scuole, palestre, aree verdi); la stazione ferroviaria e dei bus dista 2 km ed è comunque facilmente raggiungibile anche a piedi.

L'oggetto di esecuzione è un appartamento residenziale sito al piano primo accatastato al foglio 91 particella 174 subalterno 14 e un locale deposito/cantina a piano seminterrato accatastato al foglio 91 particella 174 subalterno 15. Queste due unità componevano nel loro insieme il subalterno 11 e sono state divise a seguito di aggiornamento catastale resosi necessario a seguito di riscontrata difformità. In esecuzione ricadono anche i due garage posti al piano semi-interrato di cui ai sub. 9 e 10.

Le parti comuni e i beni comuni non censibili (disimpegni, area esterna, vano scale, ecc.) risultano quindi in proprietà con soggetto terzo proprietario del piano terreno (genitore dell'esecutato).

Al cortile di pertinenza si accede tramite due accessi, uno pedonale (civico 49) ed uno carrabile (civico 53).

All'immobile si accede invece da una porta direttamente sulla via Confienza (civico 51) che introduce ad un bel vano scala con finiture di pregio.

Il fabbricato risulta quindi delimitato a sud-est dalla via, a sud-ovest dal camminamento dell'accesso pedonale, a nord-ovest dal cortile-giardino comune e a nord-est dal passaggio dell'accesso carrabile.

\*\*\*

Per il bene in questione sono stati eseguiti sopralluoghi concordati con il Custode e con gli Esecutati in data 03 aprile e successivamente in data 09 maggio 2023. Come da verbali allegati. (Allegato 1). E' stata necessaria un'ulteriore veloce verifica per effettuare ulteriori foto e misurazioni in data 14.12.2023.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Presente in atti certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, del 13 gennaio 2023.

*In allegato a titolo di ulteriore verifica sussistenza formalità e aggiornamento alla data di deposito si è ritenuto utile reperire:*

- *Elenco formalità al Cod. Fisc. 0238250020 e FRILRN72C71A859B;*

*Inoltre si è ritenuta opportuna la presa visione presso l'archivio Notarile di Novara degli atti di provenienza e rispettivamente de:*

- *compravendita del 22/10/2008 repertorio 112543/14633 Notaio BOGGIA FRANCESCO di Vercelli, trascritto il 4/11/2008 nn.9591/6811*

- *compravendita del 24/12/1991 Notaio Emilio Cherchi Repertorio 68940/12120 trascritto il 15/01/1992 nn. 804/668*

- *compravendita del 18/11/199a Notaio BOGGIA FRANCESCO rep. 69180/6628 trascritto il 22/11/1994 nn. 7580/5767.*

*Si sono reperiti altresì:*

- *certificato di residenza e certificato di stato civile, dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] (allegato 2)*

- *visura camerale de [REDACTED] (allegato 2)*

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il lotto ove insistono i beni oggetto della procedura confina a nord-ovest con il mappale 695, a nord-est con il mappale 68 a est con il mappale 141, a sud-est con la via Confienza e a sud-ovest con il mappale 703.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,40 mq	159,00 mq	1	159,00 mq	3,30 m	Primo



Terrazzo	12,50 mq	12,80 mq	0,30	3,84 mq	0,00 m	Primo
Balcone	10,30 mq	12,85 mq	0,30	3,85 mq	0,00 m	Primo
Cantina	17,00 mq	23,70 mq	0,25	5,92 mq	2,42 m	Semi-interrato
Autorimesse	48,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,42 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				234,61 mq		
Per il calcolo di rimanda al capitol Stima.						

Si precisa che il bene trattandosi già di appartamento inserito in un contesto bi-familiare, non è divisibile in natura.

**Sarebbe possibile estrapolare dal lotto 2 una delle due autorimesse del piano interrato e una cantina, tuttavia si intende mantenere la configurazione degli spazi e delle proprietà come esistenti; ciò detto, nella stima il valore delle due autorimesse sarà esplicitato convenientemente in modo da dare eventualmente modo di valutarne una vendita separata.**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1999 al 11/12/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 174, Sub. 9 Categoria C6 Cl.5, Cons. 23 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 89,09 Piano S1
Dal 02/08/1999 al 11/12/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 174, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 104,58 Piano S1
Dal 02/08/1999 al 11/12/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 174, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 172 mq escluse aree scoperte 167 mq Piano 1-S1
Dal 15/12/2023 al 15/12/2023	proprietà. (VARIAZIONE del 11/12/2023 Pratica n. VC0047704 in atti dal 15/12/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5177601.11/12/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47704.1/2023) Dati relativi alla	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 174, Sub. 15 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 26,34 Piano S1



	planimetria : data di presentazione 11/12/2023, prot. n. VC0047704)	
Dal 15/12/2023 al 15/12/2023	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> (VARIAZIONE del 11/12/2023 Pratica n. VC0047704 in atti dal 15/12/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5177601.11/12/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47704.1/2023) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 11/12/2023, prot. n. VC0047704)	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 174, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 166 mq escluse aree scoperte 158 mq Rendita € 903,80 Piano 1

VARIAZIONE del 02/08/1999 in atti dal 02/08/1999 - DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. A04272.1/1999)  
 Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:  
 Comune: VERCELLI (L750) (VC)  
 Foglio 91 Particella 174 Subalterno 5  
 Foglio 91 Particella 174 Subalterno 7.

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Si precisa che in data 11/12/2023 è stato presentato aggiornamento catastale attraverso cui il sub. 11 viene soppresso in favore della suddivisione tra appartamento e cantina per sistemazione piccola difformità rilevata, e vengono individuati i sub. 14 e 15. DOCFA in allegato 3.

VARIAZIONE del 11/12/2023 Pratica n. VC0047704 in atti dal 15/12/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5177601.11/12/2023 DIVISIONE e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47704.1/2023).

La data del 15/12/2023 è da intendersi come 'a oggi'.

**OCCORRE PRECISARE CHE RIENTRA NELLA PROPRIETA' E DUNQUE NEL COMPENDIO PIGNORATO ANCHE SE NON ESPRESSAMENTE CITATO IL Foglio 91 Particella 174 Subalterno 8 - Bene comune non censibile - Partita speciale A CHE RISULTA UTILITA' COMUNE DELL'INTERA PALAZZINA.**

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	174	10		C6	5	27 mq	34 mq	104,58 €	S1	
	91	174	9		C6	5	23 mq	30 mq	89,09 €	S1	
	91	174	14		A2	3	7 vani	166 mq escluse aree scoperte 158 mq	903,8 €	1	



	91	174	15		C2	2	17 mq	24 mq	26,34 €	S1	
--	----	-----	----	--	----	---	-------	-------	---------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

Sono state individuate alcune difformità catastali nel sub. 11 (appartamento) dove:

- il balcone/terrazzino compreso tra cucina e camera 1 risulta più stretto del realizzato in linea con il fabbricato;
- nicchia che appare graficamente nella camera 1 è nella realtà aperta verso il bagno 2;
- alcune divergenze nelle altezze dichiarate.

Tali lievi difformità sono state sanate attraverso la presentazione di DOCFA con soppressione del Sub. 11 e redazione dei sub. 14 e 15. (E' stato mantenuto medesimo classamento si segnala che il catasto ha tempo 12 mesi per approvare il classamento o eventualmente modificarlo).

I sub. 9 e 10 riferibili alle autorimesse non presentano difformità di rilievo tali da giustificare un aggiornamento.

**Si segnala la presenza di basso fabbricato ad uso ricovero attrezzi/ripostiglio non identificato catastalmente nel sub. 8 bene comune non censibile, per il quale si rimanda a considerazioni successive trattandosi di bene realizzato su spazi di proprietà comune con soggetto terzo, e non rilevante ai fini della stima.**

### **PRECISAZIONI**

Si ritiene utile segnalare quanto segue, nel merito di alcune incongruenze/difformità rilevate sui beni oggetto di procedura, nel rimandare nel dettaglio ai capitoli specifici dell'elaborato.

Unità negoziale n. 2 - lotto 2 - porzione di residenza con caratteristiche signorili sito in via Calatafimi n. 51 in Vercelli.

- E' stato aggiornata la scheda catastale a seguito di riscontrate piccole difformità sanabili.
- A seguito delle novità introdotte con la riforma del catasto la scheda dei locali cantina si è dovuta separare dalla scheda della parte abitativa, comportando questo una mutazione del numero dei subalterni.
- Si segnala altresì che nel giardino di pertinenza (bene comune non censibile) è stata rilevata la presenza di un piccolo basso fabbricato ad uso ripostiglio, non censito. Tale difformità non rileva sul valore del bene, nè sulla sua vendibilità e dovrà esserne valutata la sanabilità comunale e catastale a cura di tutte le proprietà in essere dunque anche di soggetto terzo non eseguito.

### **PATTI**

Nella compravendita di cui al Notaio Francesco Boggia di Vercelli, del 18/11/1994 di provenienza, si legge:  
 "Le vendite sono fatte ed accettate nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato si trova, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù se esistenti e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed individuabili del fabbricato di cui quanto alienato fa parte, così come stabilito dalla legge, precisandosi espressamente che sono di proprietà condominiale le scale di accesso a ciascuna unità immobiliare e l'area su cui sorge l'intero fabbricato riportata in mappa terreni a Partita 1, in ditta aree di enti urbani e promiscui al foglio 91 mappale 174 di are 7.40."



Atto in allegato 6.

## STATO CONSERVATIVO

---

I beni di cui al Lotto 2 fanno parte di una palazzina residenziale con un piano entro terra e due piani fuori terra, dotata di vano scala comune e di un ampio cortile con giardino sempre comune. Al cortile si accede tramite due accessi, uno pedonale (civico 49) ed uno carrabile (civico 53). All'immobile si accede invece da una porta direttamente sulla via Confienza (civico 51) che introduce ad un bel vano scala con finiture di pregio.

Il fabbricato risulta quindi delimitato a sud-est dalla via, a sud-ovest dal camminamento dell'accesso pedonale, a nord-ovest dal cortile-giardino comune e a nord-est dal passaggio dell'accesso carrabile.

Il fabbricato, con struttura in muratura e orizzontamenti sia piani che voltati, presenta una copertura a falde con manto laterizio e gronde/pluviali in rame. Il piano terra, a parte una zoccolatura grigia d'intonaco, si presenta finito in laterizi facciavista mentre il piano primo è intonacato e presenta una decorazione di pregio (le superfici che inquadrano le finestre centinate sono leggermente sfondate; nelle rimanenti parti piene domina un motivo con gigli posti al centro di rombi verticali; il tutto è ripartito da cornici orizzontali che sono coronate presso lo sporto del tetto da una fascia ornamentale con motivi floreali interposti alle mensole del cornicione; la base ha un colore beige elegante mentre i decori sono in colore marrone). I balconi presenti sono retti da belle mensole curvilinee e sono composti da elementi orizzontali e balaustre verticali. Finestre e porte sono in legno, le tapparelle in PVC; le finestre su strada sono anche dotate di inferriate.

Il lotto 2 è costituito da un'abitazione/appartamento (sito al piano primo), un locale di deposito/cantina e due autorimesse posti al piano seminterrato.

L'appartamento occupa tutto il piano primo della palazzina e vi si accede tramite il vano scala comune. La porta blindata d'ingresso immette in un piccolo atrio; a sinistra si apre il grande soggiorno, dotato di tre ampie finestre. Da qui, un disimpegno serve un bagno per la zona giorno con finestra (dotato di comoda vasca, WC, bidet e lavabo) e la cucina abitabile, dotata di una finestra e due porte-finestra; una conduce ad un balconcino mentre la seconda immette invece su un terrazzo, sul quale trova sede la caldaia (protetta).

Tornando all'atrio, da qui un disimpegno immette in una camera da letto, dotata di portafinestra che conduce al suddetto terrazzo.

Dal disimpegno si passa ad un altro piccolo disimpegno il quale serve: una camera da letto dotata di ampia finestra; una camera da letto dotata di due porte-finestra (una delle due risulta ad oggi ostruita da un mobile/armadio) le quali conducono ad un bel balcone ad angolo che cinge i due lati della camera; un bagno per la zona notte con finestra, dotato di doccia, lavabo, WC e bidet (la zona WC/bidet risulta rialzata su due gradini).

L'intero appartamento presenta finiture di livello e tutto è molto ben curato e mantenuto.

Le pavimentazioni sono ovunque in piastrelle di cotto quadrate (il soggiorno è arricchito da una cornice perimetrale); fanno eccezione i bagni che sono invece pavimentati da piastrelle sempre quadrate ma di minor formato, di colore beige. I rivestimenti dei bagni sono realizzati con le medesime piastrelle ma sono arricchiti da cornici di altro colore ed elementi speciali con decori che sottolineano muretti, piani lavabo, specchiere ecc. Le pareti e i soffitti/volte sono finiti ad intonaco liscio, prevalentemente di colorazione bianca (ad eccezione del soggiorno, vivacizzato da una finitura dorata spatolata).

Le porte interne sono tutte in legno con cornice e sono presenti incorniciature in legno anche dei vani di passaggio tra i disimpegni di atrio e zona notte.

I serramenti esterni sono tutti in legno a tenuta con doppio vetro, dotati di tapparelle in PVC.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale Immergas Zeus Iono a gas; i terminali sono dei



radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico risulta regolare e funzionante.

Alla cantina si accede tramite una rampa di discesa accessibile dal vano scala condominiale.

Arrivati al fondo della rampa, a destra, un passaggio immette in un disimpegno, che catastalmente è assegnato alla proprietà esecutata. Da questo disimpegno si accede a due cantine distinte ma contigue, dotate di semplici porte, pavimentate con piastrelle grigie e con finiture superficiali con semplice intonaco tinteggiato di bianco. Le due cantine si dividono una finestrella alta.

Il subalterno 9 consiste in un'autorimessa, accessibile tramite due grandi portoni a doppio battente dal cortile con auto e dall'interno della casa tramite la scala comune e il disimpegno afferibile al sub. 15 (ex sub. 11). Il locale è quadrangolare e dotato di due finestrelle con inferriate che affacciano sulla rampa carrabile di discesa al cortile. Presenta pavimentazione in piastrelle di gres e finiture di pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato di bianco.

Il subalterno 10 consiste in un'autorimessa, accessibile con auto tramite un grande portone a doppio battente su cortile e dall'interno dell'edificio, tramite una porta che lo collega al sub. 9. Il locale è quadrangolare, dotato di una finestrella con inferriata, presenta pavimentazione in piastrelle di gres e finiture di pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato di bianco.

Il cortile comune interno è suddiviso in una parte pavimentata e una a giardino. Attorno alla casa si trova un'area pavimentata in autobloccanti; ai lati della casa due rampe conducono dagli accessi carrabile e pedonale al piano strada al piano cortile sul retro del fabbricato, da cui si accede alle autorimesse. Un muretto basso con cancello centrale separa il cortile da un giardino ricco di alberi, prevalentemente di medio-bassa statura; questo si struttura in aiuole delimitate ed è segnato da una pergola centrale che conduce ad un'edicola con statua di Madonnina. La recinzione che delimita il giardino dai lotti contermini è in muratura. Nell'angolo nord del giardino si trova un basso fabbricato dotato di una porta e tre finestrelle, coperto da una semplice falda composta da una lamiera ondulata (non censito).

## PARTI COMUNI

---

Si rinvia a quanto indicato nei capitoli "Patti".

Nello specifico costituiscono parti comuni, i beni comuni non censibili di cui al sub. 8 e descritti comunque nello "stato conservativo".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si rimanda al capitolo "Patti".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda al capitolo "stato di conservazione".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'appartamento di cui al Lotto 2 risulta occupato dall'esecutata e dal di Lei coniuge.

La Sig.ra Fiore, esecutata, possiede la residenza in loco come indicato nel certificato di residenza richiesto al Comune di Vercelli e presente in allegato 2.

## PROVENIENZE VENTENNALI

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Vercelli Foglio 91 Particella 174 Subalterno 7, Foglio 91 Particella 174 Subalterno 5 (originari dei sub. 9,10 e 11, oggi 9,10,14 e 15) è pervenuta per atto di compravendita del 18/11/1994 Notaio Francesco Boggia Rep. n. 69180/6628 trascritto il 22/11/1994 nn. 7580/5767 da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Vercelli aggiornate al 14/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a VERCELLI il 23/12/2002  
 Reg. gen. 11689 - Reg. part. 2171  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 310.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 155.000,00  
 Spese: € 155.000,00  
 Percentuale interessi: 5,75 %  
 Rogante: Notaio ##Boggia Francesco##  
 Data: 17/12/2002  
 N° repertorio: 98160  
 Note: Si precisa che è indicato un soggetto terzo NON DATORE DI IPOTECA nel Sig. [REDACTED]
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a VERCELLI il 05/12/2008  
 Reg. gen. 10769 - Reg. part. 1760  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 460.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 230.000,00  
 Spese: € 230.000,00  
 Percentuale interessi: 5,30 %  
 Rogante: Notaio ##Francesco Boggia##  
 Data: 03/12/2008



N° repertorio: 112657

N° raccolta: 14695

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 09/01/2023

Reg. gen. 86 - Reg. part. 75

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Si precisa che il debitore ipotecario [REDACTED] [REDACTED] corrisponde a [REDACTED] per modifica della Ragione Sociale. La Signora [REDACTED] è TERZO DATORE DI IPOTECA.

Nella annotazione ad iscrizione (RP 1760 del 05/12/2008) – erogazione a saldo – di cui al RG 5356 RP 571 del 30/06/2009 si legge “PREMESSO - CHE CON MIO ROGITO IN DATA 3 DICEMBRE 2008 REPERTORIO NUMERO 112657 RACCOLTA NUMERO 14695 REGISTRATO A VERCELLI IL 4 DICEMBRE 2008 AL NUMERO 5437 SERIE 1T TRA [REDACTED] E' STATO STIPULATO IL CONTRATTO DI MUTUO PER LA SOMMA DI EURO 230.000,00 (EURO DUECENTOTRENTAMILA/00); - CHE IN BASE A TALE CONTRATTO E' STATA ISCRITTA IPOTECA A FAVORE DELLA [REDACTED] P.A. PER EURO 460.000,00 (EURO QUATTROCENTOESSANTAMILA/00) PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI VERCELLI IN DATA 5 DICEMBRE 2008 AI NUMERI 10769/1760 A GARANZIA DEL MUTUO; - CHE LA PARTE MUTUATARIA HA ADEMPIUTO ALLE CONDIZIONI CONTEMPLETE NEL CONTRATTO DI MUTUO E CHE DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA ALLA [REDACTED] RISULTA CHE L'IPOTECA DI CUI SOPRA NON E' PRECEDUTA DA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (AD ECCEZIONE DI IPOTECA PUBBLICATA A VERCELLI IL 23.12.2002 AI N.RI 11689/2171 A FAVORE DI [REDACTED] GRAVANTE SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA [REDACTED]); - CHE CON SCRITTURA PRIVATA DI RECESSO SOCIO, CESSIONE DI PARTECIPAZIONE E MODIFICHE PATTI SOCIALI AUTENTICATA DA ME NOTAIO IN DATA 7 MAGGIO 2009 REPERTORIO 113081/14875, TRASCritto A VERCELLI IL 22 MAGGIO 2009 AI N.RI 4047/2924, LA SIGNORA [REDACTED] E' RECEDUTA DALLA SOCIETA' [REDACTED] [REDACTED] - CHE LA SIGNORA [REDACTED], DIVENUTA UNICO SOCIO DELLA SOCIETA' SOPRACITATA, HA CEDUTO E TRASFERITO AL SIGNOR [REDACTED] UNA PORZIONE DELLA PARTECIPAZIONE, RICOSTITUENDOSI PERTANTO LA PLURALITA' DEI SOCI VENUTA A MANCARE A SEGUITO DEL RECESSO DELLA SIGNORA [REDACTED] DI CUI SOPRA; - CHE I SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] (NUOVO SOCIO) HANNO MODIFICATO LA RAGIONE SOCIALE DELLA SOCIETA' DA [REDACTED] A [REDACTED] (...).”

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il P.R.G.C. del Comune di Vercelli approvato con D.C.C. n. 35 in data 23/4/2007, n. 64 in data 23/7/2008 e n. 105 in data 15/12/2010 indica il compendio pignorato tra le CASE DEL TESSUTO EDILIZIO MINORE di cui all'art. 16 delle N.T.A., di cui si riporta estratto negli allegati al presente elaborato. In particolare l'area ricade parzialmente in Classe di pericolosità geomorfologica Classe II (porzione ovest del lotto) e parzialmente in Sottoclasse IIb1.v (porzione est del lotto), nonchè nella Fascia di rispetto dei pozzi ad uso potabile di pozzo localizzato presso corso Palestro (quasi totalità del lotto, esclusa la parte prossima a via Confienza) e ricade nella Fascia fluviale del fiume Sesia: entro il limite della fascia C “Area di inondazione per piena catastrofica”



(porzione est del lotto). Si veda estratto di P.R.G.C. in allegato 8.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Vercelli, sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- pratica 269/95

Concessione edilizia n. 269/95 rilasciata in data 26.02.96 per opere finalizzate al mutamento delle destinazioni d'uso della porzione immobiliare adibita a 'cantine' ed il riutilizzo del vano stesso ad 'autorimessa', nonché lavori di sistemazione interne ed esterne derivanti dalle necessità dell'intervento in argomento al fabbricato esistente stesso.

- permesso di abitabilità n. 3312 del 29 dicembre 1999.

- conformità impianti;

- pratica 219/97

- autorizzazione per interventi non costituenti trasformazioni urbanistica ed edilizia su domanda presentata in data 16.5.97 per l'esecuzione di opere edilizie riguardanti il rifacimento totale del manto di copertura del tetto.

### DIFFORMITA' EDILIZIE

-Il balcone/terrazzino compreso tra cucina e camera 1 risulta più stretto nelle pratiche comunali (probabile refuso, in quanto il medesimo intervento di allargamento del balcone è stato eseguito anche al piano sottostante);

-La porta del bagno risulta leggermente dislocata;

-La nicchia che nella pratica comunale è riservata alla camera 1 in realtà fa parte del bagno 2;

-Nelle pratiche comunali non vengono rappresentati muretti, partizioni interne e rialzi dei bagni.

Le piccole difformità rilevate ricadono negli "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" di cui all'art. 37 del D.Lgs. 380/2001 e s.m.i., per tali opere occorrerà presentare una SCIA in sanatoria e dovrà essere riconosciuto una sanzione, da verificare con lo sportello Edilizia del Comune, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, pari a due volte il terzo del 5% del computo metrico dei lavori eseguiti in difformità. Si rileva che stante la scarsa entità la sanatoria potrebbe attestarsi sui 516 euro.

Oltre ai costi così indicati occorre considerare i diritti di segreteria comunali per euro 80,00 e le spese del tecnico redattore della sanatoria variabile a seconda del medesimo e della capacità contrattuale della committenza.

In particolare, la sanatoria dovrà prevedere anche la verifica statica del balcone 'ampliato'.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Si rimanda a quanto indicato a patti e parti comuni. All'oggi essendo i proprietari dei due appartamenti costituenti la palazzina familiari, non si è a conoscenza di regole per la gestione e manutenzione degli spazi comuni che dovranno trovare regolamentazione in futuro.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio pignorato è costituito da due unità negoziali ben distinte:

- unità negoziale 1 - lotto 1 - immobile a carattere commerciale dotato di area di pertinenza con bassi fabbricati ad uso deposito sito in via Pistoia angolo via San Pancrazio in Vercelli;
- unità negoziale 2 - lotto 2 - porzione di residenza con carattere signorile bi-familiare dotata di n. 2 garage, cantine e parti comuni, alla via Confienza 51 in Vercelli.

Trattasi di due lotti indipendenti ed autonomi non a loro volta facilmente divisibili in natura per loro caratteristiche.

Potrebbe rilevarsi utile la vendita autonoma di numero 1 autorimessa ma stante le condizioni del compendio e la sua strutturazione, si ritiene di conservarne la composizione.

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Vercelli (VC) - via Pistoia 3/5  
L'immobile, catastalmente indicato come al civico 3/5 nella trascrizione del pignoramento è indicato al civico 6 (facendo il medesimo riferimento all'atto di Mutuo che così riportava). Nei fatti il fabbricato non presenta identificazione del numero civico. Risulta comunque chiaramente identificabile. L'unità negoziale numero 1 consta in un grande fabbricato accatastato al foglio 84 particella 389 con destinazione D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Il fabbricato è collocato in zona Porta Torino, nella porzione di periferia ovest di Vercelli compresa tra la ferrovia Torino-Milano, la ferrovia dismessa Vercelli-Casale e l'asse di Corso Marcello Prestinari. La zona è caratterizzata dall'alternarsi di bassi edifici residenziali, edifici condominiali multipiano e piccoli capannoni commerciali/laboratori ed è dotata di tutti i principali servizi alla persona (poste, farmacia, supermercati, scuole, aree verdi). La stazione ferroviaria e dei bus dista 1 km (15 minuti a piedi). L'edificio oggetto di esecuzione è delimitato a sud da bassi fabbricati, a ovest da via Pistoia, a nord da via San Pancrazio e ad est da un fabbricato condominiale. Il lotto catastale ha una forma trapezoidale; lungo il perimetro ovest e nord una striscia della particella risulta esterna alla recinzione e fa parte della strada. Il resto della particella è delimitato da recinzioni; il fabbricato principale occupa la parte sud della particella ed è circondato su tutti i lati da spazio libero di cortile. Gli altri bassi fabbricati accessori sono collocati nell'angolo nord-est. Il compendio è dotato su via Pistoia sia di accesso pedonale che di accesso carrabile, che intervallano una recinzione ad inferriata; la recinzione su via San Pancrazio è in muratura piena. Il fabbricato è in muratura/cemento armato con solai latero-cementizi e copertura a falde con struttura lignea e manto in lamiera grecata (rossa per l'edificio principale, testa di moro per fabbricati accessori e tettoia); gronde e pluviali in acciaio zincato. La finitura esterna è in intonaco tinteggiato. Il cortile è pavimentato in autobloccanti. Generalmente il fabbricato e le sue pertinenze presentano una generale necessità di riordino, essendo ancora presente in facciata l'insegna dell'asilo che vi trovava sede, essendo la cancellata parzialmente colorata, etc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 389, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 167.000,00  
Al fine della determinazione della stima del bene si è intesi applicare le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1



comma 307 legge 27 del dicembre 2006, - Agenzia delle Entrate - provvedimento 27.7.2007 G.U. 182, 7.8.2007.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo espresso dall'Osservatorio del mercato Immobiliare riferite al periodo dell'atto di compravendita ed allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita.

Nello specifico la banca dati delle quotazioni immobiliari riporta per la Provincia di Vercelli, Comune di Vercelli, Fascia periferica, in area di abitazioni civili - destinazione commerciale un valore al mq per tipologia 'negozi' normale - considerata la tipologia più simile, un valore di mercato minimo di €/mq 475 ed un valore di mercato massimo di €/mq 870.

Da cui un valore medio parti a  $(475+870)/2= 672,50$  €/mq

a tale valore si applicano alcuni coefficienti della prassi estimativa per l'adeguamento alle condizioni del fabbricato:

coefficiente di età, qualità e stato --> 10-40 anni non signorile - stato buono --> 0,80

coefficiente di svalutazione dell'immobile in quanto locato --> 0,90

coefficiente correttivo  $0,80*0,90= 0,72$

da cui valore al mq  $672,50*0,72 = 484,20$  €/mq

--> valore complessivo  $484,20$  €/mq \*  $345,03$  mq =  $167.063,53$  €/mq -->  $167.000,00$  € arrotondato per leggero difetto.

da cui valore al mq  $484,01588$  €/mq.

Tale valore trova conferma attraverso una stima di tipo parametrico su beni simili o comunque assimilabili individuati in zona.

capannone in semi centro - corso papa Giovanni - 375 mq - 288 €/mq

capannone in Porta Torino - 480 mq - 583 €/mq

capannone in semi centro - via Galimberti - 370 mq - 635 €/mq

media tra beni comparabili, ma non locati, 502 €/mq.

(Allegato 9 - estratto OMI).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale Vercelli (VC) - via Pistoia 3/5	345,03 mq	100,00%	€ 167.000,00



**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - via Confienza 51

Il bene oggetto di esecuzione è sito al civico 51 di via Confienza a Vercelli, nella primissima fascia periferica della città verso est. Trattasi di un appartamento sito al piano primo di una palazzina con caratteristiche signorili bi-familiare, dotato di cantine e garage come sarà meglio illustrato nel seguito. Il quartiere è composto da bassi fabbricati residenziali alternati ad edifici multipiano condominiali, intervallati da ampi cortili/giardini; la zona rimane compresa tra il centro storico ad ovest e il canale Cervetto ad est. Nel diretto intorno vi sono tutti i servizi alla persona essenziali (supermercati, poste, farmacie, scuole, palestre, aree verdi); la stazione ferroviaria e dei bus dista 2 km ed è comunque facilmente raggiungibile anche a piedi. L'oggetto di esecuzione è un appartamento residenziale sito al piano primo accatastato al foglio 91 particella 174 subalterno 14 e un locale deposito/cantina a piano seminterrato accatastato al foglio 91 particella 174 subalterno 15. Queste due unità componevano nel loro insieme il subalterno 11 e sono state divise a seguito di aggiornamento catastale resosi necessario a seguito di riscontrata difformità. In esecuzione ricadono anche i due garage posti al piano seminterrato di cui ai sub. 9 e 10. Le parti comuni e i beni comuni non censibili (disimpegno, area esterna, vano scale, ecc.) risultano quindi in proprietà con soggetto terzo proprietario del piano terreno (genitore dell'esecutato). Al cortile di pertinenza si accede tramite due accessi, uno pedonale (civico 49) ed uno carrabile (civico 53). All'immobile si accede invece da una porta direttamente sulla via Confienza (civico 51) che introduce ad un bel vano scala con finiture di pregio. Il fabbricato risulta quindi delimitato a sud-est dalla via, a sud-ovest dal camminamento dell'accesso pedonale, a nord-ovest dal cortile-giardino comune e a nord-est dal passaggio dell'accesso carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 174, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 91, Part. 174, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 91, Part. 174, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 91, Part. 174, Sub. 15, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 236.100,00

Il valore normale del bene è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri calcolata ai sensi dell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Gli arrotondamenti dei valori finali si intendono arrotondati per eccesso al centinaio.

Pertanto si procede seguendo le suddette indicazioni.

Il valore così ottenuto trova riscontro nella verifica attuata con il sistema sintetico comparativo su beni simili.

Si precisa che

-per i coefficienti K1 che tengono conto del taglio di superficie si è considerata la superficie lorda totale dell'immobile considerato;

-i valori OMI presi a riferimento sono rilevati per immobili con stato conservativo normale.

#### CALCOLO SUPERFICI E STIMA

Immobile avente catastalmente categoria: A/2 – abitazione civile

Piano Primo:

Si considera l'intera superficie considerando di avere:

Locali principali e accessori diretti (locali di abitazione a piano primo): --- 159 mq

Locali accessori indiretti comunicanti (balconi e terrazzo; superficie conteggiata per 0,3): --- 7,7 mq

Locali accessori indiretti non comunicanti (cantina sub. 15; superficie conteggiata per 0,25): --- 5,92 mq



Superficie totale= 172,62 mq

Stima A/2-Piano Primo

Individuazione coefficiente K per Piano Terra della categoria A/2:

K1 (taglio superficie) - 0

K2 (livello di piano) - piano primo - 0,4

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3$

Il valore normale si ottiene con la seguente formula:

Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario= Val OMI MIN + (Val OMI Max - Val OMI Min) x K

Valore unitario lordo OMI - Provincia di Vercelli, comune di Vercelli, interrogazione anno 2023- semestre 1, Fascia Semicentrale/zona semicentrale, destinazione Residenziale --- valore di mercato per tipologia prevalente Ville e villini (si usa il parametro di Ville e villini poiché le caratteristiche costruttive lo rendono più affine a questa categoria piuttosto che a quella delle abitazioni civili):

in stato conservativo normale Minimo = 1.150,00 euro/mq

in stato conservativo normale Massimo = 1.750,00 euro/mq

Valore normale unitario =  $1.150,00 + (1.750,00 - 1.150,00) \times 0,3 = 1.330,00$  euro/mq

A tale valore, si è applicato un coefficiente correttivo legato allo stato di conservazione del bene di 0,95

Valore normale corretto =  $1.330,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 1.263,50 \text{ €/mq}$

Valore del bene =  $1.263,50 \text{ €/mq} \times 172,62 \text{ mq} = 218.105,37 \text{ €} = 218.100,00 \text{ €}$

AUTORIMESSE (SUB 9 E 10)

CALCOLO SUPERFICI

Immobile avente catastalmente categoria: C/6

Superfici lorde autorimesse:

- sub 9 - 29 mq

- sub 10 - 33 mq

STIMA

Valore unitario lordo OMI - Provincia di Vercelli, comune di Vercelli, interrogazione anno 2023- semestre 1, Fascia Periferica/zona periferica, destinazione Residenziale --- valore di mercato per tipologia prevalente Box:

in stato conservativo normale Minimo = 230,00 euro/mq

in stato conservativo normale Massimo = 350,00 euro/mq

Valore normale unitario =  $(230,00 + 350,00) / 2 = 290,00$  euro/mq

Stante le condizioni e le caratteristiche bene non si applicano correttivi.

Valore normale unitario = 290,00 euro/mq



sub. 9

Valore del bene = 290,00 €/mq x 29 mq = 8.410,00 € = 8.400,00 €

sub. 10

Valore del bene = 290,00 €/mq x 33 mq = 9.570,00 € = 9.600,00 €

VALORE UNITARIO TOTALE DEL COMPENDIO (abitazione + autorimesse)

VALORE TOTALE = 218.100,00 € + 18.000,00 € = 236.100,00 €

I valori così ottenuti risultano coerenti con la flessione del mercato immobiliare attuale.

(Allegato 9 - estratto OMI).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Vercelli (VC) - via Confienza 51	234,61 mq	100,00%	€ 236.100,00



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si ritiene utile segnalare quanto segue, nel merito di alcune incongruenze/difformità rilevate sui beni oggetto di procedura, nel rimandare nel dettaglio ai capitoli specifici dell'elaborato.

**Unità negoziale n. 1 - Lotto 1** - fabbricato commerciale sito all'angolo tra la via Pistoia e la via san Pancrazio.

- il fabbricato insiste sul lotto di cui al foglio 84 mappale 389. Tale mappale, come evincibile nell'estratto di mappa (allegato 3) ricomprende reliquati/strisce di sedime stradale, ben individuabile, dal momento che il lotto risulta delimitato da cancellate e murature fisse identificabili al catasto fabbricato (scheda del Foglio 84 mappale 389).

Tale specifica nulla rileva ai fini della stima, nè ai fini della vendibilità del bene.

- Si rimanda ai capitoli relativi alla regolarità catastale e comunale stante alcune difformità necessitanti di sanatoria.

- Si segnala un uso improprio del bene (classificato come D8 ovvero fabbricato di tipo commerciale) locato con tale uso, ma nei fatti parzialmente adibito a residenziale. A livello di analisi della modalità di sanatoria si è analizzato il costo probabile di sanatoria nelle condizioni di mantenimento della destinazione d'uso attuale ovvero commerciale. Un eventuale cambio di destinazione d'uso si segnala essere di carattere oneroso.

**Unità negoziale n. 2 - lotto 2** - porzione di residenza signorile sito in via Calatafimi n. 51 in Vercelli.

- E' stata aggiornata la scheda catastale a seguito di una riscontrata difformità (sanabile) del balcone del piano primo.

- A seguito delle novità introdotte con la riforma del catasto la scheda dei locali cantina si è dovuta separare dalla scheda della parte abitativa, comportando questo una mutazione del numero dei subalterni.

- Si segnala altresì che nel giardino di pertinenza (bene comune non censibile) è stata rilevata la presenza di un piccolo basso fabbricato ad uso ripostiglio, non censito. Tale difformità non rileva sul valore del bene, nè sulla sua vendibilità e dovrà esserne valutata la sanabilità comunale e catastale a cura di tutte le proprietà in essere dunque anche di soggetto terzo non eseguito.

OCCORRE PRECISARE CHE RIENTRA NELLA PROPRIETÀ E DUNQUE NEL COMPENDIO PIGNORATO ANCHE SE NON ESPRESSAMENTE CITATO IL Foglio 91 Particella 174 Subalterno 8 - Bene comune non censibile - Partita speciale A CHE RISULTA UTILITÀ COMUNE DELL'INTERA PALAZZINA.

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.

Vercelli, li 15/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Corradino Germana



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di primo sopralluogo.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati di residenza, coniugio, Visura Camerale, verifica locazioni
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratti di mappa, schede catastali, visure, agg. docfa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Integrazione ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo dei Lotti 1 e 2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Pratiche comunali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto P.R.G.C.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto OMI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Vercelli (VC) - via Pistoia 3/5  
 L'immobile, catastalmente indicato come al civico 3/5 nella trascrizione del pignoramento è indicato al civico 6 (facendo il medesimo riferimento all'atto di Mutuo che così riportava). Nei fatti il fabbricato non presenta identificazione del numero civico. Risulta comunque chiaramente identificabile. L'unità negoziale numero 1 consta in un grande fabbricato accatastato al foglio 84 particella 389 con destinazione D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Il fabbricato è collocato in zona Porta Torino, nella porzione di periferia ovest di Vercelli compresa tra la ferrovia Torino-Milano, la ferrovia dismessa Vercelli-Casale e l'asse di Corso Marcello Prestinari. La zona è caratterizzata dall'alternarsi di bassi edifici residenziali, edifici condominiali multipiano e piccoli capannoni commerciali/laboratori ed è dotata di tutti i principali servizi alla persona (poste, farmacia, supermercati, scuole, aree verdi). La stazione ferroviaria e dei bus dista 1 km (15 minuti a piedi). L'edificio oggetto di esecuzione è delimitato a sud da bassi fabbricati, a ovest da via Pistoia, a nord da via San Pancrazio e ad est da un fabbricato condominiale. Il lotto catastale ha una forma trapezoidale; lungo il perimetro ovest e nord una striscia della particella risulta esterna alla recinzione e fa parte della strada. Il resto della particella è delimitato da recinzioni; il fabbricato principale occupa la parte sud della particella ed è circondato su tutti i lati da spazio libero di cortile. Gli altri bassi fabbricati accessori sono collocati nell'angolo nord-est. Il compendio è dotato su via Pistoia sia di accesso pedonale che di accesso carrabile, che intervallano una recinzione ad inferriata; la recinzione su via San Pancrazio è in muratura piena. Il fabbricato è in muratura/cemento armato con solai latero-cementizi e copertura a falde con struttura lignea e manto in lamiera grecata (rossa per l'edificio principale, testa di moro per fabbricati accessori e tettoia); gronde e pluviali in acciaio zincato. La finitura esterna è in intonaco tintecciato. Il cortile è pavimentato in autobloccanti. Generalmente il fabbricato e le sue pertinenze presentano una generale necessità di riordino, essendo ancora presente in facciata l'insegna dell'asilo che vi trovava sede, essendo la cancellata parzialmente colorata, etc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 389, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G.C. del Comune di Vercelli approvato con D.C.C. n. 35 in data 23/4/2007, n. 64 in data 23/7/2008 e n. 105 in data 15/12/2010 indica il compendio pignorato tra le CASE BASSE (e parzialmente ricade nella viabilità di via Pistoia e via San Pancrazio a seguito del mancato passaggio al catasto strade delle vie san Pancrazio e Pistoia) di cui all'art. 17 delle N.T.A., di cui si riporta estratto negli allegati al presente elaborato. In particolare l'area ricade nella zona a moderata pericolosità geomorfologica. In dettaglio di rimanda all'estratto di P.R.G.C. in allegato (allegato 8).

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - via Confienza 51  
 Il bene oggetto di esecuzione è sito al civico 51 di via Confienza a Vercelli, nella primissima fascia periferica della città verso est. Trattasi di un appartamento sito al piano primo di una palazzina con caratteristiche signorili bi-familiare, dotato di cantine e garage come sarà meglio illustrato nel seguito. Il quartiere è composto da bassi fabbricati residenziali alternati ad edifici multipiano condominiali, intervallati da ampi cortili/giardini; la zona rimane compresa tra il centro storico ad ovest e il canale Cervetto ad est. Nel diretto intorno vi sono tutti i servizi alla persona essenziali (supermercati, poste, farmacie, scuole, palestre, aree verdi); la stazione ferroviaria e dei bus dista 2 km ed è comunque facilmente raggiungibile anche a piedi. L'oggetto di esecuzione è un appartamento residenziale sito al piano primo accatastato al foglio 91 particella 174 subalterno 14 e un locale deposito/cantina a piano



seminterrato accatastato al foglio 91 particella 174 subalterno 15. Queste due unità componevano nel loro insieme il subalterno 11 e sono state divise a seguito di aggiornamento catastale resosi necessario a seguito di riscontrata difformità. In esecuzione ricadono anche i due garage posti al piano seminterrato di cui ai sub. 9 e 10. Le parti comuni e i beni comuni non censibili (disimpegni, area esterna, vano scale, ecc.) risultano quindi in proprietà con soggetto terzo proprietario del piano terreno (genitore dell'esecutato). Al cortile di pertinenza si accede tramite due accessi, uno pedonale (civico 49) ed uno carrabile (civico 53). All'immobile si accede invece da una porta direttamente sulla via Confienza (civico 51) che introduce ad un bel vano scala con finiture di pregio. Il fabbricato risulta quindi delimitato a sud-est dalla via, a sud-ovest dal camminamento dell'accesso pedonale, a nord-ovest dal cortile-giardino comune e a nord-est dal passaggio dell'accesso carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 174, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 91, Part. 174, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 91, Part. 174, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 91, Part. 174, Sub. 15, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G.C. del Comune di Vercelli approvato con D.C.C. n. 35 in data 23/4/2007, n. 64 in data 23/7/2008 e n. 105 in data 15/12/2010 indica il compendio pignorato tra le CASE DEL TESSUTO EDILIZIO MINORE di cui all'art. 16 delle N.T.A., di cui si riporta estratto negli allegati al presente elaborato. In particolare l'area ricade parzialmente in Classe di pericolosità geomorfologica Classe II (porzione ovest del lotto) e parzialmente in Sottoclasse IIIb1.v (porzione est del lotto), nonché nella Fascia di rispetto dei pozzi ad uso potabile di pozzo localizzato presso corso Palestro (quasi totalità del lotto, esclusa la parte prossima a via Confienza) e ricade nella Fascia fluviale del fiume Sesia: entro il limite della fascia C "Area di inondazione per piena catastrofica" (porzione est del lotto). Si veda estratto di P.R.G.C. in allegato 8.



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 161/2022 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale (D8)			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - via Pistoia 3/5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 389, Categoria D8		
Stato conservativo:	<p>Il Lotto 1 consta di un fabbricato principale, un insieme di bassi fabbricati accessori e alcuni spazi cortilizi di pertinenza. Il fabbricato principale è disposto tutto su un piano (ad eccezione di un ripostiglio e della centrale termica, leggermente ribassata). L'attuale sistemazione, evincibile nella documentazione fotografica (si veda allegato 7), deriva da un utilizzo residenziale improprio rispetto alla destinazione d'uso originaria dell'edificio, che originariamente laboratorio (nella fattispecie, stileria) è divenuto nel 2009 un Baby-parking. La specifica destinazione ha richiesto una serie di accorgimenti, spaziali ed impiantistici, che sono tuttora evidenti (in particolare nel bagno che era riservato ad bambini). La distribuzione interna del Baby-parking ha subito alcune modifiche non dichiarate probabilmente al fine di adeguare gli spazi alla nuova destinazione, impropria, tuttavia l'edificio difficilmente può essere considerato residenziale all'oggi e non lo può essere in mancanza di interventi di adeguamento consistenti e di una variazione di destinazione d'uso preso gli uffici comunali preposti di carattere oneroso. Si procede pertanto nella descrizione dello stato attuale (uso residenziale). L'accesso principale risulta allineato al cancello pedonale su via Pistoia. Dall'ingresso si accede ad un disimpegno che è delimitato da un basso muretto da una camera; questa camera ha tre finestre. Dal disimpegno d'ingresso a sinistra due porte immettono in una lavanderia con finestra e in un bagno con finestra, dotato di una parete a soffitto che delimita una sorta di antibagno e di tutti i sanitari necessari (lavabo, WC, bidet, doccia). Percorrendo tutto il disimpegno si arriva in una seconda camera, dotata di due finestre, e da questa si passa ad un ampissimo spazio soggiorno con tre finestre. Da questo, un varco introduce nella cucina, dotata di finestra e portafinestra di uscita sul cortile; dalla cucina, una porta immette in una terza camera, dotata di due finestre. Tornando nel soggiorno si prosegue in un disimpegno ad "L", dal quale si accede ad una quarta camera (dotata di tre finestre) e ad un antibagno. Da questo, una porta rialzata conduce ad un ripostiglio a piano primo (raggiungibile solamente con scala a pioli). Dall'antibagno si accede anche ad un bagno, dotato di lavabo, WC, doccia e vasca, e con quattro finestre; è presente una canalina di scolo dell'acqua per il lavaggio delle superfici e uno scaldacqua. La centrale termica è raggiungibile dall'esterno e risulta ribassata rispetto al resto dei locali; vi si trova una caldaia con un grande accumulato combinato ai sei collettori solari presenti sulla falda sud. Il pavimento è in battuto di cemento e le superfici in cemento a vista sono semplicemente tinteggiate. Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche di diversi formati e colori; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato; i due bagni presentano un rivestimento ceramico su tutte le pareti; tutti i locali presentano controsoffittature modulari in cartongesso con plafoniere ad incasso per l'illuminazione. L'impianto elettrico è realizzato in canaline esterne. Il riscaldamento è a pavimento radiante, alimentato da caldaia a gas a condensazione con l'apporto di collettori solari. In alcuni locali sono presenti ventole dell'aria a soffitto. I serramenti sono prevalentemente in metallo smaltato e vetri singoli, apribili parzialmente. Nell'insieme i locali, ingombri di arredi e oggetti dei locatari, non risultano mal tenuti, ma evidentemente difformi nell'utilizzo. Presenti in particolare nel bagno macchie scure a parete probabilmente causate da problematiche di umidità di percolazione o mancata ventilazione. Si rimanda alla visione della documentazione fotografica per la comprensione dettagliata dello stato dei luoghi. I bassi fabbricati accessori constano di: -un grande ripostiglio in muratura, pavimentato con autobloccanti come il cortile e con pareti e soffitto finiti ad intonaco tinteggiato; vi si accede da una portafinestra in metallo sul cortile. La copertura è in lamiera grecata testa di moro, con gronde e pluviali d'acciaio zincato. -un piccolo ripostiglio, accessibile da porta metallica e dotato di finestra su cortile; finitura interna come nel ripostiglio precedente, ma qui la copertura è a vista ed è realizzata con struttura metallica e lamiera grecata testa di moro (la medesima copertura prosegue all'esterno come tettoia). -una tettoia a copertura di parte del camminamento perimetrale a est dell'edificio principale. Nell'insieme gli spazi esterni del fabbricato paiono necessitare di interventi manutentivi diffusi prevalentemente a causa di fenomeni di umidità di risalita.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile, catastalmente indicato come al civico 3/5 nella trascrizione del pignoramento è indicato al civico 6 (facendo il medesimo riferimento all'atto di Mutuo che così riportava). Nei fatti il fabbricato non presenta identificazione del numero civico. Risulta comunque chiaramente identificabile. L'unità negoziale numero 1 consta in un grande fabbricato accatastato al foglio 84 particella 389 con destinazione D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Il fabbricato è collocato in zona Porta Torino, nella porzione di periferia ovest di Vercelli compresa tra la ferrovia Torino-Milano, la ferrovia dismessa Vercelli-Casale e l'asse di Corso Marcello Prestinari. La zona è caratterizzata dall'alternarsi di bassi edifici residenziali, edifici condominiali multipiano e piccoli capannoni commerciali/laboratori ed è dotata di tutti i principali servizi alla persona (poste, farmacia, supermercati, scuole, aree verdi). La stazione ferroviaria e dei bus dista 1 km (15 minuti a piedi). L'edificio oggetto di esecuzione è delimitato a sud da bassi fabbricati, a ovest da via Pistoia, a nord da via San Pancrazio e ad est da un fabbricato condominiale. Il lotto catastale ha una forma trapezoidale; lungo il perimetro</p>		



	<p>ovest e nord una striscia della particella risulta esterna alla recinzione e fa parte della strada. Il resto della particella è delimitato da recinzioni; il fabbricato principale occupa la parte sud della particella ed è circondato su tutti i lati da spazio libero di cortile. Gli altri bassi fabbricati accessori sono collocati nell'angolo nord-est. Il compendio è dotato su via Pistoia sia di accesso pedonale che di accesso carrabile, che intervallano una recinzione ad inferriata; la recinzione su via San Pancrazio è in muratura piena. Il fabbricato è in muratura/cemento armato con solai latero-cementizi e copertura a falde con struttura lignea e manto in lamiera grecata (rossa per l'edificio principale, testa di moro per fabbricati accessori e tettoia); gronde e pluviali in acciaio zincato. La finitura esterna è in intonaco tintecciato. Il cortile è pavimentato in autobloccanti. Generalmente il fabbricato e le sue pertinenze presentano una generale necessità di riordino, essendo ancora presente in facciata l'insegna dell'asilo che vi trovava sede, essendo la cancellata parzialmente colorata, etc.</p>
--	--

## LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento e sue pertinenze			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - via Confinza 51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 174, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 91, Part. 174, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 91, Part. 174, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 91, Part. 174, Sub. 15, Categoria C2		
Stato conservativo:	<p>I beni di cui al Lotto 2 fanno parte di una palazzina residenziale con un piano entro terra e due piani fuori terra, dotata di vano scala comune e di un ampio cortile con giardino sempre comune. Al cortile si accede tramite due accessi, uno pedonale (civico 49) ed uno carrabile (civico 53). All'immobile si accede invece da una porta direttamente sulla via Confinza (civico 51) che introduce ad un bel vano scala con finiture di pregio. Il fabbricato risulta quindi delimitato a sud-est dalla via, a sud-ovest dal camminamento dell'accesso pedonale, a nord-ovest dal cortile-giardino comune e a nord-est dal passaggio dell'accesso carrabile. Il fabbricato, con struttura in muratura e orizzontamenti sia piani che voltati, presenta una copertura a falde con manto laterizio e gronde/pluviali in rame. Il piano terra, a parte una zoccolatura grigia d'intonaco, si presenta finito in laterizi facciavista mentre il piano primo è intonacato e presenta una decorazione di pregio (le superfici che inquadrano le finestre centinate sono leggermente sfondate; nelle rimanenti parti piene domina un motivo con gigli posti al centro di rombi verticali; il tutto è ripartito da cornici orizzontali che sono coronate presso lo sporto del tetto da una fascia ornamentale con motivi floreali interposti alle mensole del cornicione; la base ha un colore beige elegante mentre i decori sono in colore marrone). I balconi presenti sono retti da belle mensole curvilinee e sono composti da elementi orizzontali e balaustre verticali. Finestre e porte sono in legno, le tapparelle in PVC; le finestre su strada sono anche dotate di inferriate. Il lotto 2 è costituito da un'abitazione/appartamento (sito al piano primo), un locale di deposito/cantina e due autorimesse posti al piano seminterrato. L'appartamento occupa tutto il piano primo della palazzina e vi si accede tramite il vano scala comune. La porta blindata d'ingresso immette in un piccolo atrio; a sinistra si apre il grande soggiorno, dotato di tre ampie finestre. Da qui, un disimpegno serve un bagno per la zona giorno con finestra (dotato di comoda vasca, WC, bidet e lavabo) e la cucina abitabile, dotata di una finestra e due porte-finestra; una conduce ad un balconcino mentre la seconda immette invece su un terrazzo, sul quale trova sede la caldaia (protetta). Tornando all'atrio, da qui un disimpegno immette in una camera da letto, dotata di portafinestra che conduce al suddetto terrazzo. Dal disimpegno si passa ad un altro piccolo disimpegno il quale serve: una camera da letto dotata di ampia finestra; una camera da letto dotata di due porte-finestra (una delle due risulta ad oggi ostruita da un mobile/armadio) le quali conducono ad un bel balcone ad angolo che cinge i due lati della camera; un bagno per la zona notte con finestra, dotato di doccia, lavabo, WC e bidet (la zona WC/bidet risulta rialzata su due gradini). L'intero appartamento presenta finiture di livello e tutto è molto ben curato e mantenuto. Le pavimentazioni sono ovunque in piastrelle di cotto quadrate (il soggiorno è arricchito da una cornice perimetrale); fanno eccezione i bagni che sono invece pavimentati da piastrelle sempre quadrate ma di minor formato, di colore beige. I rivestimenti dei bagni sono realizzati con le medesime piastrelle ma sono arricchiti da cornici di altro colore ed elementi speciali con decori che sottolineano muretti, piani lavabo, specchiere ecc. Le pareti e i soffitti/volte sono finiti ad intonaco liscio, prevalentemente di colorazione bianca (ad eccezione del soggiorno, vivacizzato da una finitura dorata spatolata). Le porte interne sono tutte in legno con cornice e sono presenti incorniciature in legno anche dei vani di passaggio tra i disimpegni di atrio e zona notte. I serramenti esterni sono tutti in legno a tenuta con doppio vetro, dotati di tapparelle in PVC. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale Immergas Zeus Iono a gas; i terminali sono dei radiatori in ghisa. L'impianto elettrico risulta regolare e funzionante. Alla cantina si accede tramite una rampa di discesa accessibile dal vano scala condominiale. Arrivati al fondo della rampa, a destra, un passaggio immette in un disimpegno, che catastalmente è assegnato alla proprietà esecutata. Da questo disimpegno si accede a due cantine distinte ma contigue, dotate di semplici porte, pavimentate con piastrelle grigie e con finiture superficiali con semplice intonaco tintecciato di bianco. Le due cantine si dividono una finestrella alta. Il subalterno 9 consiste in un'autorimessa, accessibile tramite due grandi portoni a doppio battente dal cortile con auto e dall'interno della casa tramite la scala comune e il disimpegno afferibile al sub. 15 (ex sub. 11). Il locale è quadrangolare e dotato di due finestrelle con inferriate che affacciano sulla rampa carrabile di discesa al cortile. Presenta pavimentazione in piastrelle di gres e finiture di pareti e soffitti ad intonaco tintecciato di bianco. Il subalterno 10 consiste in un'autorimessa, accessibile con auto tramite un grande portone a doppio battente su cortile e dall'interno dell'edificio, tramite una porta che lo collega al sub. 9. Il locale è quadrangolare, dotato di una finestrella con inferriata, presenta pavimentazione in piastrelle di gres e finiture di pareti e soffitti ad</p>		



	<p>intonaco tinteggiato di bianco. Il cortile comune interno è suddiviso in una parte pavimentata e una a giardino. Attorno alla casa si trova un'area pavimentata in autobloccanti; ai lati della casa due rampe conducono dagli accessi carrabile e pedonale al piano strada al piano cortile sul retro del fabbricato, da cui si accede alle autorimesse. Un muretto basso con cancello centrale separa il cortile da un giardino ricco di alberi, prevalentemente di medio-bassa statura; questo si struttura in aiuole delimitate ed è segnato da una pergola centrale che conduce ad un'edicola con statua di Madonna. La recinzione che delimita il giardino dai lotti contermini è in muratura. Nell'angolo nord del giardino si trova un basso fabbricato dotato di una porta e tre finestrelle, coperto da una semplice falda composta da una lamiera ondulata (non censito).</p>
<p><b>Descrizione:</b></p>	<p>Il bene oggetto di esecuzione è sito al civico 51 di via Confienza a Vercelli, nella primissima fascia periferica della città verso est. Trattasi di un appartamento sito al piano primo di una palazzina con caratteristiche signorili bi-familiare, dotato di cantine e garage come sarà meglio illustrato nel seguito. Il quartiere è composto da bassi fabbricati residenziali alternati ad edifici multipiano condominiali, intervallati da ampi cortili/giardini; la zona rimane compresa tra il centro storico ad ovest e il canale Cervetto ad est. Nel diretto intorno vi sono tutti i servizi alla persona essenziali (supermercati, poste, farmacie, scuole, palestre, aree verdi); la stazione ferroviaria e dei bus dista 2 km ed è comunque facilmente raggiungibile anche a piedi. L'oggetto di esecuzione è un appartamento residenziale sito al piano primo accatastato al foglio 91 particella 174 subalterno 14 e un locale deposito/cantina a piano seminterrato accatastato al foglio 91 particella 174 subalterno 15. Queste due unità componevano nel loro insieme il subalterno 11 e sono state divise a seguito di aggiornamento catastale resi necessari a seguito di riscontrata difformità. In esecuzione ricadono anche i due garage posti al piano semi-interrato di cui ai sub. 9 e 10. Le parti comuni e i beni comuni non censibili (disimpegni, area esterna, vano scale, ecc.) risultano quindi in proprietà con soggetto terzo proprietario del piano terreno (genitore dell'esecutato). Al cortile di pertinenza si accede tramite due accessi, uno pedonale (civico 49) ed uno carrabile (civico 53). All'immobile si accede invece da una porta direttamente sulla via Confienza (civico 51) che introduce ad un bel vano scala con finiture di pregio. Il fabbricato risulta quindi delimitato a sud-est dalla via, a sud-ovest dal camminamento dell'accesso pedonale, a nord-ovest dal cortile-giardino comune e a nord-est dal passaggio dell'accesso carrabile.</p>

