

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ghisio Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1 .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1 .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1 .....	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1 .....	12



Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1.....	13
Patti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1.....	13
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1.....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1.....	15
Stato di occupazione.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1.....	18



Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1 .....	20
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1 .....	21
Regolarità edilizia .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1 .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1 .....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2022 del R.G.E. ....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1 .....	31



## INCARICO

---

All'udienza del 24/11/2022, il sottoscritto Geom. Ghisio Giuseppe, con studio in Via Dante Alighieri, 66 - 13100 - Vercelli (VC), email giughisio@libero.it, PEC giuseppe.ghisio@geopec.it, Tel. 0161 250 142, Fax 0161 250 142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

Fabbricato di civile abitazione, negozio a piano terreno, in stabile a maggior corpo su due livelli, e cortile comune, in San Giacomo Vercellese Piazza Libertà n.5.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

Fabbricato di civile abitazione, appartamento, in San Giacomo Vercellese (VC) Piazza Libertà n.5 - Piano T, in stabile a maggior corpo e cortile comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

---



Fabbricato di civile abitazione in San Giacomo Vercellese (VC) Piazza Libertà n.5, appartamento al piano 1, in stabile a maggior corpo e cortile comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

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

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

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

A nord:accesso carraio;ad est:cortile comune,scala,unità Fg.3 part.296 sub.5;a sud:Via Cavour;ad ovest:Piazza Libertà.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

A nord:scala comune ed altra unità immobiliare e cortile comune;  
Ad est:altra unità immobiliare;  
A sud:Via Cavour;  
Ad ovest:unità immobiliare Fg.3 part.296 sub.4

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

A nord:particella 230 del NCT;  
Ad est:cortile comune ed altre unità immobiliari,scala,altra unità immobiliare;  
A sud:Via Cavour;  
Ad ovest:Piazza Libertà.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	62,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	77,00 mq	94,60 mq	1,00	94,60 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,60 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	85,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2007 al 24/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 3, Part. 296, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 52 Superficie catastale 69 mq Rendita € 1.047,37 Piano T
Dal 24/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 3, Part. 296, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 52 Rendita € 1.047,37 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 3, Part. 296, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 52 Superficie catastale 69 mq Rendita € 1.047,37 Piano T

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2007 al 24/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 3, Part. 296, Sub. 5



		Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 116,20 Piano T
Dal 24/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 3, Part. 296, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 116,20
Dal 09/11/2015 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 3, Part. 296, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 116,20 Piano T

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2007 al 24/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 3, Part. 296, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 116,20 Piano 1
Dal 24/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 3, Part. 296, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 116,20 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 3, Part. 296, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 116,20 Piano 1

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NCEU	3	296	4		C1	3	52	69 mq	1047,37 €	T	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	296				Ente Urbano		00.02.60 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano le seguenti difformità: nel locale retro negozio nella parete che forma facciata su Via Cavour in planimetria è indicata una finestra che non esiste, nello stesso retro nella parete di nord/est vi è una porta di passata che collega il vano con l'unità immobiliare Fg.3 mapp.296 sub.5, non indicata in planimetria catastale.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NCEU	3	296	5		A4	1	4,5	77 mq	116,2 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	296				Ente Urbano		00.02.60 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Esistono nel locale descritto come stanza che confina con il retro negozio Fg.3 mapp.296sub.4 e nella parete divisoria dei locali stanza/cucina due porte di collegamento. Il tramezzo divisorio che separa i locali cucina/stanza non esiste, si tratta di un unico locale. Nell'ultimo vano verso est una finestra indicata in planimetria catastale di fatto è una porta.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NCEU	3	296	6		A4	1	4,5	100 mq	116,2 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	296				Ente Urbano		00.02.60 mq				

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del vano in angolo tra Piazza Libertà e Via Cavour indica una finestra che di fatto non esiste. La stanza a nord/est verso cortile è dotata di finestra non indicata nella planimetria catastale. Nel locale cucina vi è porta che collega con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura. Nel lato interno verso cortile, a sbalzo, su putrelle infisse alla muratura portante, è ricavato un piccolo servizio igienico. Vedasi fotogrammi n.14 e n.15.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sommariva Del Bosco il certificato contestuale di Residenza, e Stato di Famiglia dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente in Comune di Sommariva



del Bosco in via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sommariva Del Bosco il certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia dell'esecutato,dal quale risulta che lo stesso è residente in Comune di Sommariva del Bosco in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sommariva Del Bosco in certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia dell'esecutato,dal quale risulta che lo stesso è residente in Comune di Sommariva del Bosco in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**PATTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono;non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono;non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono;non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

Il bene in valutazione,alla data del sopralluogo del 16/02/2023 eseguito unitamente al custode incaricato ed in assenza dell'esecutato,si presentava in totale stato di degrado e precarietà,senza alcun tipo di manutenzione apportata.

Si tratta di unità immobiliare con la sola muratura e senza alcun tipo di impianto:idrico,elettrico e di riscaldamento.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**



Il bene in valutazione, alla data del sopralluogo del 16/02/2023 eseguito unitamente al custode incaricato ed in assenza dell'esecutato, si presentava in totale stato di degrado e precarietà, senza alcun tipo di manutenzione apportata.

Si tratta di unità immobiliare con la sola muratura e senza alcun tipo di impianto: idrico, elettrico e di riscaldamento.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

---

Il bene in valutazione, alla data del sopralluogo del 16/02/2023 eseguito unitamente al custode incaricato ed in assenza dell'esecutato, si presentava in totale stato di degrado e precarietà, senza alcun tipo di manutenzione apportata.

Si tratta di unità immobiliare con la sola muratura e senza alcun tipo di impianto: idrico, elettrico e di riscaldamento.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

Il bene in argomento è parte di maggior compendio pignorato, con area a cortile comune individuata al NCT Fg.3 particella 296 e con accesso carraio a servire altro immobile al Fg.3 particella 228.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

Il bene in argomento è parte di maggior compendio pignorato, con area a cortile comune individuata al NCT Fg.3 particella 296 e con accesso carraio a servire altro immobile al Fg.3 particella 228.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

---

Il bene in argomento è parte di maggior compendio pignorato, con area cortilizia comune individuata al NCT Fg.3 particella 296 e con accesso carraio, a servire altro immobile al Fg.3 particella 228

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

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

Il bene in argomento (negozi), si trova in stato di inagibilità per mancanza di ogni tipo di impianto e per carenti condizioni manutentive, risale presuntivamente alla metà degli anni 1900.

Le principali caratteristiche costruttive possono così essere riassunte:

- struttura principale in muratura di mattoni pieni spessore cm 40;
- orizzontamenti in putrelle e laterizi poggianti sui muri perimetrali;
- paretri divisorie interne in mattoni di laterizio;
- pavimenti in piastrelle di graniglia;
- infissi esterni ed interni in legno dolce danneggiati e non più utilizzabili.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

Il bene, in (appartamento), si trova in stato di inagibilità per mancanza di ogni tipo di impianto e per carenti condizioni manutentive, risale presuntivamente alla metà degli anni 1900.

Le principali caratteristiche costruttive possono essere così riassunte:

- struttura principale in muratura di mattoni pieni spessore cm.40;
- orizzontamenti in putrelle e laterizi poggianti sui muri perimetrali;
- pareti divisorie interne in mattoni di laterizio;
- pavimenti in piastrelle di graniglia;
- infissi esterni ed interni in legno dolce danneggiati e non più utilizzabili.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

---

Il bene (appartamento), si trova in stato di inagibilità per mancanza di ogni tipo di impianto e per carenti condizioni manutentive, risale presuntivamente alla metà anni 1900.

Le principali caratteristiche costruttive possono così essere riassunte:

- struttura principale in muratura di mattoni pieni spessore cm.40;
- orizzontamenti in putrelle e laterizi poggianti sui muri perimetrali;
- pareti divisorie interne in mattoni di laterizio;
- pavimenti in piastrelle di graniglia;
- infissi esterni ed interni in legno dolce danneggiati e non più utilizzabili.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---



L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato,effettuato in data 16.02.2023,al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato,lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato effettuato in data 16.02.2023 al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato,lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 16.02.2023 al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato,lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 12/12/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Vercelli	09/03/1999	1845	1329
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Registro Vercelli	08/01/1999	26	1048		
Dal 12/12/2011 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			



22/02/2023		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Beligni Sandra	12/12/2011	29431	15999
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Vercelli	10/01/2012	260	184
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 16/07/1998 al 12/12/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Vercelli	09/03/1999	1845	1329
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Registro Vercelli	08/01/1999	26	1048
Dal 12/12/2011 al 22/02/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Beligni Sandra	12/12/2011	29431	15999
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Vercelli	10/01/2012	260	184
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 12/12/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Vercelli	09/03/1999	1845	1329
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Registro di Vercelli	08/01/1999	26	1048
Dal 12/12/2011 al 22/02/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Beligni Sandra	12/12/2011	29431	15999
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Vercelli	10/01/2012	260	184
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Compravendita  
 Iscritto a Vercelli il 24/06/2015  
 Reg. gen. 4062 - Reg. part. 421  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 430.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 215.000,00  
 Rogante: OCLEPPO Franco  
 Data: 29/05/2015  
 N° repertorio: 2946  
 N° raccolta: 2311  
 Note: Fatta avvertenza che l'ipoteca è cumulativa. Colpisce anche altri beni dello stesso stabile rubricati al Fg.3 nr.228 di proprietà Rolando Mauro e Druetta Andrea.

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
 Trascritto a Vercelli il 20/10/2022  
 Reg. gen. 9098 - Reg. part. 7187  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Compravendita  
Iscritto a Vercelli il 24/06/2015  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 421  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 215.000,00  
Rogante: OCLEPPO Franco  
Data: 29/05/2015  
N° repertorio: 2946  
N° raccolta: 2311  
Note: Fatta avvertenza che l'ipoteca è cumulativa.Colpisce anche altri beni dello stesso stabile rubricati al Fg.3 nr.228 di proprietà Rolando Mauro e Druetta Andrea.

## Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 20/10/2022  
Reg. gen. 9098 - Reg. part. 7187  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Compravendita  
Iscritto a Vercelli il 24/06/2015  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 421  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 215.000,00  
Rogante: OCLEPPO Franco  
Data: 29/05/2015  
N° repertorio: 2946  
N° raccolta: 2311  
Note: Fatta avvertenza che l'ipoteca è cumulativa.Colpisce anche altri beni dello stesso stabile rubricati al Fg.3 nr.228 di proprietà Rolando Mauro e Druetta Andrea.



## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 20/10/2022

Reg. gen. 9098 - Reg. part. 7187

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

Nel vigente Piano Regolatore Comunale, l'immobile è classificato in categorie d'intervento con riferimento all'Articolo 10 Restauro e risanamento conservativo (RC).

Per una migliore lettura si rimanda alle Norme Tecniche di Attazione in allegato, in merito agli obiettivi di piano, alle destinazioni d'uso e tipo di interventi ammessi, alle modalità d'attuazione, agli indici urbanistici ed edilizi oltre a particolari prescrizioni.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

Nel vigente Piano Regolatore Comunale, l'immobile è classificato in categorie d'intervento con riferimento all'Articolo 10 Restauro e risanamento conservativo (RC).

Per una migliore lettura si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione in allegato, in merito agli obiettivi di piano, alle destinazioni d'uso e tipi di interventi ammessi, alle modalità d'attuazione, agli indici urbanistici ed edilizi oltre a particolari prescrizioni.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

---

Nel vigente Piano Regolatore Comunale, l'immobile è classificato in categorie d'intervento con riferimento all'Articolo 10 Restauro e risanamento conservativo (RC).

Per una migliore lettura si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione in allegato, in merito agli obiettivi di piano, alle destinazioni d'uso e tipo di interventi ammessi, alle modalità d'attuazione, agli indici urbanistici ed edilizi oltre a particolari prescrizioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

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



Fatta istanza all'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/12/2022 per conoscere la storia edilizia dell'immobile, con mail del 17 gennaio 2023 il Sindaco comunicava che non sono stati rintracciati titoli abilitativi, né certificazione energetica e dichiarazione di agibilità del fabbricato sito in Piazza Libertà n.5. (Vedasi in allegato mail del 17.01.2023).

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento, emergono come meglio descritto nel capitolo "dati catastali" le seguenti difformità: è stata chiusa una finestra sul prospetto di Via Cavour ed aperta porta interna nel lato est.

Per sanare le opere difformi i costi sono i seguenti. Pratica edilizia completa di elaborati grafici, fine lavori, collaudo, richiesta del certificato di agibilità, pratica docfa per aggiornamento catastale, totale presunto € 2.200,00. Oblazione: si indica presuntivamente in € 516,00

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

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

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

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

Fatta istanza all'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/12/2022 per conoscere la storia edilizia del fabbricato, con mail 17 gennaio 2023 il Sindaco del Comune di San Giacomo Vercellese comunicava che non sono stati rintracciati titoli abilitativi, né certificazione energetica e dichiarazione di agibilità dell'immobile sito in Piazza Libertà n.5 (Vedasi in allegato mail del 17.01.2023).

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento, emergono, come meglio descritto nel capitolo "dati catastali" le seguenti difformità: sono state aperte due porte interne, demolito una tramezza, chiusa una finestra e trasformato una finestra in porta sul prospetto di Via Cavour, totale presunto € 2.200,00.

Oblazione: si indica presuntivamente in € 516,00

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



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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

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

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

Fatta istanza all'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/12/2022 per conoscere la storia edilizia del fabbricato, con mail 17 gennaio 2023 il Sindaco del Comune di San Giacomo Vercellese comunicava che non sono stati rintracciati titoli abilitativi, né certificazione energetica e dichiarazione di agibilità dell'immobile sito in Piazza Libertà n.5 (Vedasi in allegato mail del 17.01.2023).

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento, emergono, come meglio descritto nel capitolo "dati catastali" le seguenti difformità: chiusa una finestra sul prospetto di Via Cavour, aperta porta nel locale cucina e finestra lato est verso cortile interno. Fatto servizio igienico a sbalzo delle dimensioni mt.1,77 x 1,50 pari a mq.2,65, poggiante su putrelle nel lato cortile in angolo col muro scala.

Per sanare le difformità, i costi sono i seguenti: per pratica edilizia completa di elaborati grafici, fine lavori, collaudo, richiesta del certificato di agibilità, pratica docfa per aggiornamento catastale, totale presunto € 2.200,00. Oblazione per irregolarità si indica in presuntivi € 1.000,00.

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

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

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

Trattasi di immobile non condominiale.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di immobile non condominiale.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di immobile non condominiale.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T  
Fabbricato di civile abitazione, negozio a piano terreno, in stabile a maggior corpo su due livelli, e cortile comune, in San Giacomo Vercellese Piazza Libertà n.5.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 296, Sub. 4, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 296, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 24.150,00  
Si tratta di porzione di stabile a piano terreno destinata a negozio in fabbricato a maggior corpo localizzato nella piazza principale del Comune di San Giacomo Vercellese, composta da un vano principale con tre vetrine e da un piccolo locale di servizio retrostante. Non esiste servizio igienico né alcun tipo di impianto, idrico, elettrico e di riscaldamento.  
E' rubricato al NCEU al Fg.3 particella 296 sub.4.  
Il valore unitario a mq. tiene conto delle caratteristiche costruttive, della consistenza, dell'epoca di costruzione del fabbricato, del contesto urbano ove edificato.  
Per quanto sopra, tenuto conto della media dei valori di riferimento del Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli, delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate nonché dalle



conoscenze personali del mercato nella zona del vercellese, anche se qui non espressamente riportate, si ritiene equo applicare il valore di €350,00/mq.

Tale importo è già al netto, e cioè, è già dedotta la quota del deprezzamento e gli oneri da corrispondere per la sanatoria edilizia.

Conclusivamente si valuta ad €350,00/mq.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T  
Fabbricato di civile abitazione, appartamento, in San Giacomo Vercellese (VC) Piazza Libertà n.5 - Piano T, in stabile a maggior corpo e cortile comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 296, Sub. 5, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 296, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 33.110,00  
Si tratta di porzione di stabile a piano terreno destinata ad appartamento a piano terreno di fabbricato localizzato nella principale e centrale Piazza della Libertà del Comune di San Giacomo Vercellese, composto da tre vani tra loro non disimpegnati. Non esiste servizio igienico né alcun tipo di impianto, idrico, elettrico e di riscaldamento.  
E' identificato al Fg.3 mappale 296 sub 5 .  
Il valore unitario a mq. tiene conto delle caratteristiche costruttive, della consistenza, dell'epoca di costruzione del fabbricato, del contesto urbano ove edificato.  
Per quanto sopra, tenuto conto della media dei valori di riferimento del listino immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli, delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate nonché delle conoscenze personali del mercato della zona del vercellese, anche se qui non espressamente riportate si ritiene equo applicare il valore di €350,00/mq.  
Tale importo unitario a mq, è già al netto, e cioè, già dedotto il deprezzamento e gli oneri per la sanatoria edilizia.  
SI valuta ad €350,00/mq.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1  
Fabbricato di civile abitazione in San Giacomo Vercellese (VC) Piazza Libertà n.5, appartamento al piano 1, in stabile a maggior corpo e cortile comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 296, Sub. 6, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 296, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 35.140,00  
Si tratta di porzione di stabile destinata ad appartamento al piano primo di fabbricato a maggior corpo localizzato nella principale Piazza della Libertà del Comune di San Giacomo Vercellese, composta da quattro vani e piccolo servizio igienico tra loro non disimpegnati. Non esistono gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento.  
E' identificato al Fg.3 particella 296 sub.6.  
Il valore unitario a mq. tiene conto delle caratteristiche costruttive, della loro consistenza, dell'epoca di costruzione del fabbricato e del contesto urbano ove identificato.  
Per quanto sopra, tenuto conto della media dei valori di riferimento del Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate nonché delle conoscenze personali del mercato della zona del vercellese, anche se qui non espressamente riportate, si ritiene equo applicare il valore di €350,00/mq.  
Tale importo a mq è già al netto, e cioè, dedotto il deprezzamento e gli oneri per la sanatoria edilizia.  
Si valuta ad €350,00/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T	69,00 mq	350,00 €/mq	€ 24.150,00	100,00%	€ 24.150,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T	94,60 mq	350,00 €/mq	€ 33.110,00	100,00%	€ 33.110,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1	100,40 mq	350,00 €/mq	€ 35.140,00	100,00%	€ 35.140,00
				Valore di stima:	€ 92.400,00

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

Vercelli, li 25/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ghisio Giuseppe

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Catasto: planimetrie, estratto NCT, visure NCEU storiche;
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria;
- ✓ Altri allegati - Stralcio Piano Regolatore Generale Comunale;
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia;
- ✓ Altri allegati - Verifica edilizia: mail Comune del 17.01.2023;
- ✓ Altri allegati - Fotografie



- ✓ Altri allegati - Copia perizia privacy
- ✓ Altri allegati - Visura NCT Fg.3 mapp.296 Ente Urbano



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T  
Fabbricato di civile abitazione, negozio a piano terreno, in stabile a maggior corpo su due livelli, e cortile comune, in San Giacomo Vercellese Piazza libertà n.5.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 296, Sub. 4, Categoria C1 al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 296, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Regolatore Comunale, l'immobile è classificato in categorie d'intervento con riferimento all'Articolo 10 Restauro e risanamento conservativo (RC). Per una migliore lettura si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione in allegato, in merito agli obiettivi di piano, alle destinazioni d'uso e tipo di interventi ammessi, alle modalità d'attuazione, agli indici urbanistici ed edilizi oltre a particolari prescrizioni.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T  
Fabbricato di civile abitazione, appartamento, in San Giacomo Vercellese (VC) Piazza Libertà n.5 - Piano T, in stabile a maggior corpo e cortile comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 296, Sub. 5, Categoria A4 al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 296, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Regolatore Comunale, l'immobile è classificato in categorie d'intervento con riferimento all'Articolo 10 Restauro e risanamento conservativo (RC). Per una migliore lettura si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione in allegato, in merito agli obiettivi di piano, alle destinazioni d'uso e tipi di interventi ammessi, alle modalità d'attuazione, agli indici urbanistici ed edilizi oltre a particolari prescrizioni.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1  
Fabbricato di civile abitazione in San Giacomo Vercellese (VC) Piazza Libertà n.5, appartamento al piano 1, in stabile a maggior corpo e cortile comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 296, Sub. 6, Categoria A4 al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 296, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Regolatore Comunale, l'immobile è classificato in categorie d'intervento con riferimento all'Articolo 10 Restauro e risanamento conservativo (RC). Per una migliore lettura si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione in allegato, in merito agli obiettivi di piano, alle destinazioni d'uso e tipo di interventi ammessi, alle modalità d'attuazione, agli indici urbanistici ed edilizi oltre a particolari prescrizioni.



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2022 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 296, Sub. 4, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 296, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	69,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in valutazione, alla data del sopralluogo del 16/02/2023 eseguito unitamente al custode incaricato ed in assenza dell'esecutato, si presentava in totale stato di degrado e precarietà, senza alcun tipo di manutenzione apportata. Si tratta di unità immobiliare con la sola muratura e senza alcun tipo di impianto: idrico, elettrico e di riscaldamento.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione, negozio a piano terreno, in stabile a maggior corpo su due livelli, e cortile comune, in San Giacomo Vercellese Piazza Libertà n.5.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 296, Sub. 5, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 296, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	94,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in valutazione, alla data del sopralluogo del 16/02/2023 eseguito unitamente al custode incaricato ed in assenza dell'esecutato, si presentava in totale stato di degrado e precarietà, senza alcun tipo di manutenzione apportata. Si tratta di unità immobiliare con la sola muratura e senza alcun tipo di impianto: idrico, elettrico e di riscaldamento.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione, appartamento, in San Giacomo Vercellese (VC) Piazza Libertà n.5 - Piano T, in stabile a maggior corpo e cortile comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giacomo Vercellese (VC) - Piazza Libertà n.5, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 296, Sub. 6, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 296, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	100,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in valutazione, alla data del sopralluogo del 16/02/2023 eseguito unitamente al custode incaricato ed in assenza dell'esecutato, si presentava in totale stato di degrado e precarietà, senza alcun tipo di manutenzione apportata. Si tratta di unità immobiliare con la sola muratura e senza alcun tipo di impianto: idrico, elettrico e di riscaldamento.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione in San Giacomo Vercellese (VC) Piazza Libertà n.5, appartamento al piano 1, in stabile a maggior corpo e cortile comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Compravendita  
Iscritto a Vercelli il 24/06/2015  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 421  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 215.000,00  
Rogante: OCLEPPO Franco  
Data: 29/05/2015  
N° repertorio: 2946  
N° raccolta: 2311  
Note: Fatta avvertenza che l'ipoteca è cumulativa. Colpisce anche altri beni dello stesso stabile rubricati al Fg.3 nr.228 di proprietà Rolando Mauro e Druetta Andrea.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Compravendita  
Iscritto a Vercelli il 24/06/2015  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 421  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 215.000,00  
Rogante: OCLEPPO Franco  
Data: 29/05/2015  
N° repertorio: 2946  
N° raccolta: 2311  
Note: Fatta avvertenza che l'ipoteca è cumulativa. Colpisce anche altri beni dello stesso stabile rubricati al Fg.3 nr.228 di proprietà Rolando Mauro e Druetta Andrea.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO VERCELLESE (VC) - PIAZZA LIBERTÀ N.5, PIANO 1**

---

### **Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Compravendita

Iscritto a Vercelli il 24/06/2015

Reg. gen. 4062 - Reg. part. 421

Quota: 1/1

Importo: € 430.000,00

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

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

Capitale: € 215.000,00

Rogante: OCLEPPO Franco

Data: 29/05/2015

N° repertorio: 2946

N° raccolta: 2311

Note: Fatta avvertenza che l'ipoteca è cumulativa. Colpisce anche altri beni dello stesso stabile rubricati al Fg.3 nr.228 di proprietà Rolando Mauro e Druetta Andrea.

