

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 3  |
| Premessa .....  | 3  |
| Descrizione .....   | 3  |
| Lotto Unico .....   | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 4  |
| Titolarità .....  | 4  |
| Confini.....  | 4  |
| Consistenza.....  | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 6  |
| Dati Catastali .....  | 8  |
| Precisazioni .....  | 9  |
| Patti.....  | 9  |
| Stato conservativo .....  | 9  |
| Parti Comuni.....   | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 12 |
| Stato di occupazione .....  | 16 |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 16 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 18 |
| Normativa urbanistica .....                                       | 19 |
| Regolarità edilizia .....   | 21 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 22 |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 22 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                        | 26 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 28 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 28 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E. .... | 30 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 166.203,72</b> .....       | 30 |



## INCARICO

---

In data 08/11/2022, il sottoscritto Arch. Dorelli Patrizia, con studio in Corso Vercelli, 203 c/o Studio Progeo - 13045 - Gattinara (VC), email studio\_progeo@libero.it, PEC patrizia.dorelli@archiworldpec.it, Tel. 0163 826230, Fax 0163 826230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Bianzè (VC) - Via Silvio Pellico, 9, 11 (Coord. Geografiche: 45°18'24.19"N 8° 7'19.77"E)

## DESCRIZIONE

---

Compendio immobiliare composto principalmente da locali destinati a ristoro, quali bar ristorante e sala giochi, dotati di cucina, magazzini, depositi, ripostigli, servizi igienici ed aree ricreative esterne, con annessa unità residenziale localizzata al primo piano del complesso edilizio, nel Comune di Bianzè (VC), posizionato nel concentrico di antica formazione dell'abitato, nel dettaglio al margine Sud. L'attività commerciale in essere da più decenni ha mantenuto la denominazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile è costituito da tre piani di cui due fuori terra collegati tra loro da scala interna tra il locale cantinato ed il piano terra, e scala esterna tra il cortile interno e l'unità residenziale al piano primo, dove peraltro è presente un locale sottotetto. Inoltre si evidenzia la presenza di un terzo piano fuori terra costituito da sottotetto in fase di ristrutturazione, planimetricamente coincidente con l'unità residenziale. Il bene risulta fornito di tutti i servizi di rete trovandosi nel centro abitato di Bianzè. Nel complesso i corpi di fabbrica costituiscono una forma geometrica ad L con lato maggiore in direzione Nord-Ovest/Sud-Est, e risultano liberi pressoché su tutti i lati tranne per la continuità edilizia con edificio rurale a Sud-Est ed edificio residenziale al margine Nord-Est. L'intero complesso edilizio confina per tutto il margine Sud-Ovest con la via Silvio Pellico e con edifici residenziali su tutti gli altri lati. Due sono gli accessi pedonali al compendio; nel dettaglio uno immette dalla pubblica via al locale di ristoro ed un secondo, sempre dalla via Silvio Pellico, porta direttamente nel magazzino. L'accesso carraio al cortile interno è consentito da un ampio androne/autorimessa protetto, verso la strada, da serranda metallica. L'accesso all'edificio residenziale è possibile esclusivamente attraverso il cortile interno. Il complesso edilizio non risulta dotato di posteggi; peraltro anche i parcheggi pubblici, di zona, risultano estremamente limitati. Il lotto unico in oggetto di perizia è costituito catastalmente da quattro beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bianzè:

- Foglio 19 particella 898 subalterno 1, categoria C1, Classe 1, consistenza 26 mq;
- Foglio 19 particella 898 subalterno 2, categoria C1, Classe 1, consistenza 68 mq;
- Foglio 19 particella 898 subalterni 3 e 5, categoria A4, Classe 2, consistenza 4 vani;
- Foglio 19 particella 898 subalterno 4, categoria A4, Classe 2, consistenza 2 vani.

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** - Compendio pignorato ubicato a Bianzè (VC) - Via Sivio Pellico, 9, 11

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa.

### TITOLARITÀ

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.

Annotazione posta in calce all'Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Novara:

Con atto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrambi residenti in Recetto hanno stipulato convenzione di separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del C.C. Novara, lì 21/02/1986.

Con provvedimento del tribunale di Vercelli in data 30.11.2022, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Novara, 09.01.2023

### CONFINI

Il lotto sito nel Comune Censuario di Bianzè, al Catasto Fabbricati, costituito da tutti i subalterni (1, 2, 3 e 4) afferenti alla particella 898 del foglio 19 così confina: a Nord-Ovest con i mappali 229 e 230 del foglio 19 intestati rispettivamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud-Est, sempre con la particella 230 del foglio 19; a Sud-Ovest con la strada comunale Via Silvio Pellico.

### CONSISTENZA

| Destinazione      | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Sala ristorante   | 55,25 mq         | 80,38 mq         | 0,60         | 48,23 mq                 | 2,50 m  | Terra |
| Cucina ristorante | 33,70 mq         | 40,07 mq         | 0,60         | 24,04 mq                 | 3,00 m  | Terra |



|  |           |           |      |                  |          |           |
|--|-----------|-----------|------|------------------|----------|-----------|
| Ripostiglio                                  | 5,12 mq   | 8,37 mq   | 0,60 | 5,02 mq          | 2,50 m   | Terra     |
| Zona bar                                     | 50,83 mq  | 61,07 mq  | 0,60 | 36,64 mq         | 3,10 m   | Terra     |
| Disimpegno                                   | 2,67 mq   | 3,00 mq   | 0,60 | 1,80 mq          | 3,10 m   | Terra     |
| Sala giochi                                  | 50,83 mq  | 61,07 mq  | 0,60 | 36,64 mq         | 3,10 m   | Terra     |
| Androne carraio / autorimessa                | 26,57 mq  | 30,67 mq  | 0,45 | 13,80 mq         | 4,50 m   | Terra     |
| Servizio igienico interno                    | 3,40 mq   | 5,34 mq   | 0,60 | 3,20 mq          | 2,60 m   | Terra     |
| Servizio igienico esterno                    | 7,15 mq   | 10,48 mq  | 0,50 | 5,24 mq          | 2,40 m   | Terra     |
| Cortile / giardino                           | 141,54 mq | 141,54 mq | 0,18 | 25,48 mq         | 0,00 m   | Terra     |
| Cantina                                      | 26,40 mq  | 37,45 mq  | 0,20 | 7,49 mq          | 2,60 m   | Interrato |
| Disimpegno P.P.                              | 4,86 mq   | 7,29 mq   | 1,00 | 7,29 mq          | 2,65 m   | Primo     |
| Soggiorno / cucina                           | 28,15 mq  | 39,35 mq  | 1,00 | 39,35 mq         | 2,65 m   | Primo     |
| Ripostiglio P.P.                             | 3,69 mq   | 5,68 mq   | 1,00 | 5,68 mq          | 2,65 m   | Primo     |
| Camera                                       | 11,91 mq  | 17,23 mq  | 1,00 | 17,23 mq         | 2,70 m   | Primo     |
| Bagno  | 6,62 mq   | 9,79 mq   | 1,00 | 9,79 mq          | 2,70 m   | Primo     |
| Balcone                                      | 2,42 mq   | 2,42 mq   | 0,25 | 0,60 mq          | 0,00 m   | Primo     |
| Terrazzo coperto                             | 38,66 mq  | 38,66 mq  | 0,30 | 11,60 mq         | 0,00 m   | Primo     |
| Sottotetto piano primo                       | 49,27 mq  | 53,15 mq  | 0,20 | 10,63 mq         | 2,70 m   | Primo     |
| Sottotetto (ristrutturazione)                | 63,33 mq  | 79,12 mq  | 0,20 | 19,78 mq         | 2,00 m   | Secondo   |
| Ripostiglio-camera                           | 27,66 mq  | 36,06 mq  | 0,60 | 21,64 mq         | 2,80 m   | Terra     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |           |           |      | <b>351,17 mq</b> |          |           |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |           |           |      | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |           |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |           |           |      | <b>351,17 mq</b> |          |           |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla divisibilità del bene che parrebbe architettonicamente fattibile per piani e/o zone, con la formazione di almeno due blocchi, uno al piano terra ed uno al primo piano, come in effetti sembrerebbe già strutturato l'immobile, alla luce delle incongruenze rilevate tra lo stato di fatto ed i limitati dati catastali strutturati, lo scrivente esperto stimatore, considerato la complessità degli esistenti impianti di adduzione e di scarico al fine di una loro eventuale suddivisione, le pesanti servitù di passaggio sia pedonali che veicolari che dovrebbero attivarsi a discapito dei limitati spazi esistenti, senza entrare nel merito di una futura progettualità che tenga presente lo stato dei luoghi consistente in locale di ristoro e ludico al piano terreno e residenziale al piano superiore, fino ad un loro eventuale completo stravolgimento edilizio, ritiene di mantenerle unite a formare un unico bene. Va anche sottolineato come risulti assolutamente difficile la coesistenza tra unità residenziali e locali ristoro, anche alla luce dei praticamente inesistenti presidi insonorizzanti. E' palese che la separazione in differenti unità residenziali necessita di un sostanzioso intervento edilizio e soprattutto impiantistico, ma nella valutazione dell'immobile è doveroso considerare tutte le prospettive progettuali. Peraltro l'attuale situazione compositiva risulta adeguata con la tipicità storico-architettonica degli edifici



residenziali dei centri storici dei paesi dell'hinterland Verellese.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1994 al 29/09/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 512, Sub. 3<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4,0<br>Rendita € 167,33<br>Piano T-1<br>Graffato Foglio 19, Particella 513 |
| Dal 01/01/1994 al 29/09/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 512, Sub. 2<br>Categoria C1<br>Cl.1, Cons. 68<br>Rendita € 1.028,99<br>Piano T  |
| Dal 01/01/1994 al 29/09/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 512, Sub. 4<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 2,0<br>Rendita € 83,67<br>Piano 1  |
| Dal 01/01/1994 al 29/09/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 512, Sub. 1<br>Categoria C1<br>Cl.1, Cons. 26<br>Rendita € 393,44<br>Piano T  |
| Dal 01/01/1994 al 29/09/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 513<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4,0<br>Rendita € 167,33<br>Piano T-1<br>Graffato Foglio 19, Particella 512, Sub. 3 |
| Dal 29/09/1998 al 23/10/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 512, Sub. 4<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 2,0<br>Rendita € 83,67<br>Piano 1  |
| Dal 29/09/1998 al 23/10/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 512, Sub. 3<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4,0<br>Rendita € 167,33<br>Piano T-1<br>Graffato Foglio 19, Particella 513 |
| Dal 29/09/1998 al 23/10/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 513<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4,0<br>Rendita € 167,33<br>Piano T-1<br>Graffato Foglio 19, Particella 512, Sub. 3 |
| Dal 29/09/1998 al 23/10/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 512, Sub. 2   |



|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Categoria C1<br>Cl.1, Cons. 68<br>Rendita € 1.028,99<br>Piano T  |
| Dal 29/09/1998 al 23/10/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 512, Sub. 1<br>Categoria C1<br>Cl.1, Cons. 26<br>Rendita € 393,44<br>Piano T  |
| Dal 23/10/1998 al 03/07/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 512, Sub. 4<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 2,0<br>Rendita € 83,67<br>Piano 1  |
| Dal 23/10/1998 al 03/07/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 512, Sub. 1<br>Categoria C1<br>Cl.1, Cons. 26<br>Rendita € 393,44<br>Piano T  |
| Dal 23/10/1998 al 03/07/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 513<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4,0<br>Rendita € 167,33<br>Piano T-1<br>Graffato Foglio 19, Particella 512, Sub. 3         |
| Dal 23/10/1998 al 03/07/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 512, Sub. 2<br>Categoria C1<br>Cl.1, Cons. 68<br>Rendita € 1.028,99<br>Piano T  |
| Dal 23/10/1998 al 03/07/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 512, Sub. 3<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4,0<br>Rendita € 167,33<br>Graffato Foglio 19, Particella 513                      |
| Dal 03/07/2006 al 03/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 898, Sub. 5<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4,0<br>Rendita € 167,33<br>Piano T-1<br>Graffato Foglio 19, Particella 898, Sub. 3 |
| Dal 03/07/2006 al 03/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 898, Sub. 3<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4,0<br>Rendita € 167,33<br>Piano T-1<br>Graffato Foglio 19, Particella 898, Sub. 5 |
| Dal 03/07/2006 al 03/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 898, Sub. 2<br>Categoria C1<br>Cl.1, Cons. 68<br>Rendita € 1.028,99<br>Piano T  |



|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 03/07/2006 al 03/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 898, Sub. 4<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 2,0<br>Rendita € 83,67<br>Piano 1 |
| Dal 03/07/2006 al 03/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 19, Part. 898, Sub. 1<br>Categoria C1<br>Cl.1, Cons. 26<br>Rendita € 393,44<br>Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che la Particella 898, Sub. 5, del Foglio 19 è graffata alla Particella 898, Sub. 3, del foglio 19, di cui ha la stessa descrizione catastale.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |                                   |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|-----------------------------------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |                                   |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato                          |
|                         | 19     | 898   | 1    |                     | C1        | 1      | 26          |                      | 393,44 €  | T     |                                   |
|                         | 19     | 898   | 2    |                     | C1        | 1      | 68          |                      | 1028,99 € | T     |                                   |
|                         | 19     | 898   | 3    |                     | A4        | 2      | 4,0         |                      | 167,33 €  | T-1   | Foglio 19, Particella 898, Sub. 5 |
|                         | 19     | 898   | 4    |                     | A4        | 2      | 2,0         |                      | 83,67 €   | 1     |                                   |
|                         | 19     | 898   | 5    |                     | A4        | 2      | 4,0         |                      | 167,33 €  | T-1   | Foglio 19, Particella 898, Sub. 3 |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scrivente ribadisce che non ha potuto reperire alcuna documentazione catastale tranne l'"Elaborato planimetrico d'ufficio redatto ai fini dell'allineamento degli identificativi catastali fra CT e CU" a seguito di Variazione identificativi per allineamento mappe del 03/07/2006 - Pratica n. VC0056220 in atti dal 03/07/2006 Allineamento Mappe (n. 5823.1/2006).

Premesso che risulta praticamente impossibile far corrispondere la parzializzazione degli immobili rilevati con





l'elenco dei subalterni assegnati in sede di accertamento della proprietà immobiliare, se in linea di massima le categorie catastali risultano congruenti, assolutamente inaccettabili sono le consistenze strutturate, termine determinante nell'assegnazione delle rendite catastali. Risulta assolutamente necessario l'aggiornamento catastale, soprattutto a tutela di un eventuale acquirente.

Si sottolinea che la Particella 898, Sub. 3, del Foglio 19 è graffata alla Particella 898, Sub. 5, del foglio 19, di cui ha la stessa descrizione catastale.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Bianzè il Certificato di Stato di Famiglia e Residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Bianzè \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in via Silvio Pellico n. 9 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e costituisce famiglia con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre è stato richiesto, all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Novara l'Estratto per Riassunto dai Registro degli Atti di Matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regime di separazione dei beni, già dal 21/02/1986, ai sensi degli artt. 162 e 215 del C.C., giusto atto notarile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Sempre da quest'ultimo certificato si evince che in data 30.11.2022, giusto provvedimento del tribunale di Vercelli, veniva omologata la separazione consensuale fra i succitati coniugi: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PATTI

---

Il compendio immobiliare pignorato è costituito in funzione d'uso da due blocchi: il piano terreno risulta adibito a locali di ristoro ed intrattenimento, mentre il piano primo costituisce l'abitazione dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Diverse sono le interferenze tra le due situazioni di uso quali gli ingressi, il cortile e tutti i passaggi comuni non identificati da alcun patto o servitù. I locali al piano terra sono occupati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la scrivente fa presente che la società/circolo che occupa i locali è riconducibile a parenti prossimi del debitore. Presso la Direzione Provinciale di Vercelli dell'Agenzia delle Entrate, al 01/02/2023, non risultano in essere contratti di locazione stipulati dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed aventi ad oggetto l'immobile sito in Bianzè (VC) - via Silvio Pellico n.9 (F. 19 map. 898 subb. 1,2,3,4,5).

## STATO CONSERVATIVO

---

La scrivente ritiene ai fini della valutazione dello stato conservativo dei beni pignorati di dover distinguere le diverse zone del compendio immobiliare in funzione del loro attuale utilizzo e soprattutto in funzione dell'eterogeneità edilizia degli immobili:

- Zona adibita a locali di ristoro, cucina, servizi etc.. Questa zona risulta dotata di tutti gli impianti necessari per l'agibilità; risulta immediatamente fruibile al fine dell'attività per cui attualmente è dedicata, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, verniciatura degli elementi oscuranti, etc.. Della zona è parte integrante la cantina utilizzata come deposito bar. Singolare è la presenza di un soppalco in legname sopraelevato di circa 30 cm dal pavimento in battuto di cemento per il fatto che nel periodo di adacquamento della risaie la falda freatica si alzi ed allaghi il locale; è presente una pompa ad immersione con avviamento automatico in caso di necessità. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano gravi difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è da riadeguare. Non sussiste l'esigenza di



ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, metano, riscaldamento ed elettrico, seppure non sono state riscontrate le relative certificazioni. E' risultato praticamente impossibile datare la struttura, sicuramente rimaneggiata sia nel tempo che per importanza. La difficoltà di riscontri certi è dovuta all'assenza assoluta di documentazione cartografica sia al livello edilizio-urbanistico che catastale. Si possono intuire i principali lavori occorsi quali la demolizione parziale di pareti per accorpamento sale, la formazione di servizi igienici interno ed esterni, la chiusura di un porticato; oltre alla formazione di strutture precarie interne quali ripostigli, e bussola d'ingresso, chiusure ed ampliamento di serramenti. Mi preme sottolineare come l'assoluta assenza documentale non consenta l'accertamento di eventuali abusi.

L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - discreto (non si evidenziano fessurazioni e/o lesioni)
  - copertura (per la parte di competenza) - gravemente insufficiente
  - finiture edili - sufficienti
  - serramenti - sufficiente
  - impiantistico - sufficiente
  - energetico - gravemente insufficiente
- Zona posizionata al margine Sud-Est dell'immobile costituita da androne carraio, ripostigli e servizi igienici. L'androne carraio è l'ambiente di congiunzione tra i locali adibiti a locali di ristoro, cucina, servizi etc. e l'edificio isolato per realizzazione probabilmente un tempo adibito a residenza. La copertura è in continuità con il restante edificio precedentemente descritto. In continuità planimetrica è il servizio igienico esterno ricostruito sull'impronta catastale di un vecchio fabbricato. La copertura è in lastre di fibro-cemento posate su travature lignee. Gli impianti sono vetusti e fuori norma per le zone androne e ripostigli, sommariamente accettabile per il bagno. Il servizio igienico evidentemente risulta dotato dell'impianto idrico sanitario. E' palese la necessità di piccoli interventi di ricondizionamento, per la messa a norma, impiantistico, e la riqualificazione delle finiture degli ambienti. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. E' risultato praticamente impossibile datare le parti di strutture: di recente ristrutturazione la zona bagno, di più antica manutenzione i ripostigli e l'androne carraio. Anche in questo caso la difficoltà di riscontri certi è dovuta all'assenza assoluta di documentazione cartografica sia al livello edilizio-urbanistico che catastale.

L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli medi di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - discreto (non si evidenziano fessurazioni e/o lesioni)
  - copertura (per le parti di competenza) - insufficiente
  - finiture edili - sufficienti
  - serramenti - sufficiente
  - impiantistico - insufficiente
  - energetico - gravemente insufficiente
- Area residenziale posta planimetricamente sopra alle sale ristorante, senza alcun presidio isolante, al margine Nord-Ovest del fabbricato. L'appartamento risulta libero su tre fronti ed in continuità con altro fabbricato sul lato Nord-Est. Al margine Sud-Ovest è anche presente un piccolo balcone aggettante sulla pubblica via. L'accesso avviene tramite un ampio terrazzo coperto raggiungibile mediante scala ad unica rampa posizionata all'interno del cortile, anch'essa parzialmente coperta. Le coperture sono in elementi strutturali verticali ed orizzontali in acciaio e manto in lastre metalliche. Dal terrazzo si accede all'appartamento formato da ingresso, soggiorno/cucina, bagno, ripostiglio e camera. Come per il resto degli edifici si riscontrano alcuni interventi edilizi quali realizzazione di partizioni interne e sostituzioni di porte e finestre di più recente fattura rispetto allo stabile originario costituito da murature portanti in laterizio e solai in poutrelle e voltine in laterizio. Anche in questo caso risulta impossibile confutare le opere di più recente fattura in quanto è assente qualsiasi elemento di confronto. Planimetricamente soprastante all'appartamento c'è il sottotetto interessato da recenti lavori di ristrutturazione effettivamente licenziati. Sono presenti tutti gli impianti primari necessari all'ottenimento dell'agibilità. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano grossi difetti, relativamente all'età dell'immobile.

L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli medi di stato conservativo, sempre



con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - discreto (si evidenziano minime fessurazioni)
- copertura (l'immobile è soprastato da altro piano; sottotetto)
- finiture edili - discrete
- serramenti - discreti
- impiantistico - sufficiente
- energetico - insufficiente

- Sottotetto al piano primo posto planimetricamente parzialmente sopra all'area bar ed alla zona disimpegno, in direzione Nord-Ovest/Sud-Est. Il sottotetto appare al rustico, con tetto tradizionale in coppi a vista su strutture lignee in cattivo stato manutentivo. Il margine lungo strada risulta chiuso da muratura mentre il lato interno cortile risulta a vista, separato da un semplice parapetto; senza infissi. Attualmente risulta utilizzato come deposito. Anche questa pertinenza rivela rimaneggiamenti edilizi occorsi negli anni. E' presente solamente un sommario impianto elettrico ben lontano dell'essere a norma. Dal punto di vista strutturale, verificata l'allineamento dei pilastri esistenti con le sottostanti strutture, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano grossi difetti, relativamente all'età dell'immobile.

L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli medi di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - sufficiente
- copertura - insufficiente
- finiture edili - insufficienti (assenza di protezione dei laterizi)
- serramenti - inesistenti
- impiantistico - gravemente insufficiente
- energetico - gravemente insufficiente

- Sottotetto al piano secondo posto planimetricamente sopra l'unità residenziale, al margine Nord-Ovest del compendio, raggiungibile attraverso una rampa di scale indipendente e di antica formazione. Del complesso in esecuzione, questo edificio è l'unico ad essere stato oggetto di autorizzazione comunale ad intervenire con operazioni di ristrutturazione, giusta DIA Edilizia, e la pratica risulta conclusa ed i lavori collaudati. La pratica edilizia è corredata da disegni sommari dai quali non si evincono le dimensioni sia planimetriche che di elevazione delle nuove strutture; per cui risulta impossibile un confronto. In corrispondenza della tavola dei prospetti si legge: "N.B. le altezze di colmo e gronda non vengono modificate; il sottotetto non è abitabile". Le strutture portanti sono state consolidate, il tetto è costituito da orditure in legname di congrua dimensione, l'intradosso è perlinato e superiormente è stata posizionata una guaina protettiva, il manto è in cementegole curve antichizzate. Non sono presenti impianti, se non un rudimentale impianto elettrico di cantiere. Nell'angolo estremo Est sono presenti nuove tubazioni di adduzione di acqua e di scarico reflui. Internamente il sottotetto è stato suddiviso da tramezze in laterizi forati. Non ci sono serramenti tranne due lucernari non individuati nel progetto.

L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli medi di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - sufficiente
- copertura - ottima
- finiture edili - sufficienti (allo stato rustico)
- serramenti - inesistenti
- impiantistico - inesistente
- energetico - insufficiente

## PARTI COMUNI

---



Trattandosi di un unico lotto risulterebbe contraddittorio definire parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rivela l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici, gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La scrivente vista l'eterogeneità costruttiva delle varie partizioni del compendio immobiliare, in parte probabilmente aggiunte all'originale stabile, senza però mai rivestire tono di superfetazione, fatta un'analisi generale dell'immobile, ritiene di dover differenziare per caratteristiche realizzative e per finiture le varie partizione dello stabile.

L'immobile costituente il compendio pignorato risulta dalla frammentazione di un più ampio fabbricato colonico a corte, tipico dei cascinali addossati al nucleo di antica formazione dei comuni vercellesi. L'epoca di realizzazione, comune alla maggior parte degli edifici costituenti il lotto, può essere riferita all'inizio del ventesimo secolo. Diversi ed eterogenei sono gli interventi riorganizzativi del lotto, occorsi nel tempo. Vale sottolineare che gli interventi edilizi abbiano interessato marginalmente superfici esterne all'impronta in mappa dell'edificio originario, contenute nella tolleranza grafica. E' palese una continua opera di manutenzione e ristrutturazione avvenuta negli anni soprattutto per ciò che attiene alla modifica della distribuzione degli spazi interni, ed alla sostituzione di tutti gli impianti.

**FONDAZIONI** - Premesso che non sono state indagate direttamente le fondazioni dello stabile ma per esperienza personale, alla luce di diversi riscontri rilevati dalla scrivente, per situazioni analoghe, in luoghi prossimi al territorio di Bianzè, e per analoga tipologia di edificio, posso asserire che le fondazioni sono dirette nel substrato alluvionale ghiaioso a lenti sabbioso-argilloso di origine fluvioglaciale in posto, costituite da corree continue in laterizi legati con calce. Non è possibile definire lo stato manutentivo delle fondazioni senza impostare sondaggi invasivi.

**ESPOSIZIONE** - L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libera per la maggior parte dei fronti; ogni prospetto gode di affaccio libero, con maggior importanza per il lato Sud-Ovest, verso la pubblica via, seppur dirimpetto, oltre la medesima vi siano edifici di pari altezza a limitarne il soleggiamento.

**TERRENO ESCLUSIVO** - Il compendio immobiliare gode di una corte esclusiva cintata sul lato Sud-Est del lotto, di circa 140 mq. Tale cortile è perlopiù pavimentato con piastrelle di cemento finite "a ghiaia lavata", e marginalmente a verde. La corte risulta attrezzata per l'accoglienza degli avventori del locale di ristoro.

**SCALE** - Trattandosi di reali tre piani complessivi costituenti l'immobile, di cui due fuori terra, ci sono tre scale di collegamento di simile fattura: pedate in cemento prefabbricato o gettato in opera ed alzate in laterizio ed in prefabbricato di cemento. Tutte le scale sono ad unica rampa, con un gradino trasverso quella di collegamento tra la corte ed il piano primo; con un gradino trasverso ed un fazzoletto quella che unisce il piano primo al sottotetto. Le scale fuori terra sono dotate di ringhiera in metallo. Lo stato manutentivo è sufficiente.

**POSTO AUTO** - Unico locale autorimessa potrebbe coincidere con l'androne carraio in quanto unico accesso veicolare dalla pubblica via; attualmente utilizzato parzialmente come deposito.

La scrivente ritiene di dover differenziare zona per zona, così come identificate nelle planimetrie allegate, le differenti caratteristiche costruttive ed il loro stato manutentivo.

**SALE PRANZO** - altezza interna utile di 2,5 m,

- strutture verticali - elevazioni portanti in murature di laterizio pieno (in parte rimaneggiate), di spessore medio di 60 cm, sia interne che verso l'esterno, internamente in parte interessate da tracce di umidità, esternamente diffusamente intaccate da umidità di risalita, intonacate e tinteggiate, in discreto stato conservativo;

- solai a volte ad archi incrociati in laterizio a vista posti a supporto di solaietti piani; in ottimo stato



conservativo;

- pavimentazione interna in piastrelle quadrate in gres, in discreto stato manutentivo;
- serramenti esterni in legno con campiture in vetro semplice, con elementi oscuranti ad avvolgibili, in sufficiente stato di conservazione;
- impianto di riscaldamento costituito da bocchette terminali di aria condizionata da pompa di calore a gas; impianto elettrico sottotraccia ed impianto di illuminazione di emergenza; in discreto stato di manutenzione.

Incastonato tra la zona ristorante e la zona bar vi è un piccolo ripostiglio realizzato con murature in cartongesso di eventuale facile demolizione.

ZONA BAR - altezza interna utile di 3,1 m, controsoffittato;

- strutture verticali - elevazioni portanti in murature di laterizio pieno, di spessore medio di 50 cm, verso l'esterno, intonacate e tinteggiate, comunque in discreto stato conservativo;
- solai piani in poutrelle di acciaio e voltine in laterizio, controsoffittato; in discreto stato conservativo;
- pavimentazione interna in piastrelle quadrate in gres, in discreto stato manutentivo;
- serramenti esterni in legno con campiture in vetro semplice, con elementi oscuranti ad avvolgibili, con saracinesca metallica per la porta, in sufficiente stato di conservazione;
- impianto di riscaldamento costituito da bocchette terminali di aria condizionata da pompa di calore a gas regolate da termostato ambientale; impianto elettrico per la luce e di illuminazione di emergenza sottotraccia; impianto di forza elettromotrice, impianto telefonico; impianto di adduzione acqua fredda e calda; impianto di smaltimento acque grigie. Tutti gli impianti risultano in discreto stato di manutenzione.

Nella zona bar, in corrispondenza dell'accesso principale, è stata realizzata una bussola in materiali facilmente removibili, finalizzata ad evadere l'obbligo normativo, per i circoli, di accesso indiretto dalla pubblica via.

CUCINA - altezza interna utile 3,0 m; formata da due locali interconnessi colleganti il retro-bar con la sala da pranzo ed il cortile interno.

- strutture verticali - elevazioni eterogenee, in murature di laterizio pieno per il locale a Nord-Ovest ed in pilastri di muratura, con tamponamenti in pannelli murari isolanti, nel locale di disimpegno. Le pareti interne risultano piastrellate, intonacate e tinteggiate per la parte sommitale, tutte in buono stato conservativo; Probabilmente la zona di collegamento è stata ricavata, nel tempo, dalla chiusura di un porticato;
- solaio piano in poutrelle di acciaio e voltine in laterizio, per il primo locale, sottostante il terrazzo coperto di accesso al piano residenziale, ed in copertura in orditura lignea con manto in coppi di cemento color rosso antichizzati, perlinato all'intradosso, il tutto in discreto stato conservativo;
- pavimentazione interna in piastrelle quadrate in gres, in discreto stato manutentivo;
- serramento esterno consistente in porta-finestra, verso il cortile, in alluminio anodizzato con campiture in vetro di sicurezza, con veneziane interne oscuranti. Le porte interne sono in legno tamburato, il tutto in sufficiente stato di conservazione;
- l'impianto di riscaldamento è provvisoriamente costituito da termosifone elettrico mobile. E' presente un boiler elettrico, un lavello professionale fornito di acqua calda e fredda e completo di scarico. Trattandosi di cucina professionale sono presenti cappe di aspirazione e camini di scarico dedicati ai forni ed ai fornelli. E' presente l'impianto di alimentazione a gas combustibile; impianto elettrico per la luce, di illuminazione di emergenza e di forza elettromotrice sia sottotraccia che a vista, con tensioni di 220 V e 380 V. I vari macchinari sono alimentati da pastorali dall'alto. Tutti gli impianti risultano in discreto stato di manutenzione.

ZONA RICREATIVA - altezza interna utile di 3,1 m, controsoffittato;

- strutture verticali - elevazioni portanti in murature di laterizio pieno, di spessore medio di 50 cm, sia interne che esterne, intonacate e tinteggiate, interessate sul lato esterno da diffuse tracce di umidità di risalita, comunque in discreto stato conservativo; è da rilevare come sia stata demolita una muratura trasversale interna dello spessore di 40 cm e sia stata realizzata una trave a sostegno dei carichi superiori;
- solai piani in poutrelle di acciaio e voltine in laterizio, controsoffittato; in discreto stato conservativo;
- pavimentazione interna in piastrelle quadrate in gres, in discreto stato manutentivo;
- serramenti esterni in pvc con campiture in vetro semplice, con elementi oscuranti ad avvolgibili, in sufficiente stato di conservazione;
- impianto di riscaldamento costituito da bocchette terminali di aria condizionata da pompa di calore a gas; impianto elettrico per la luce e di illuminazione di emergenza e di forza elettromotrice sottotraccia. Tutti gli impianti risultano in discreto stato di manutenzione.



**BAGNO INTERNO** - Il bagno dedicato alla zona ricettiva ha un'altezza interna di 2,6 m.

- strutture verticali - elevazioni portanti in murature di laterizio pieno, di spessore medio di 50 cm, verso la zona ricreativa e di soli 12 cm verso la corte, piastrellate internamente, intonacate e tinteggiate nella parte sommitale, in discreto stato conservativo;
- solaio piano, con soprastante sottotetto, intonacato e tinteggiato all'intradosso; in discreto stato conservativo;
- pavimentazione interna in piastrelle quadrate in gres, in discreto stato manutentivo;
- serramento esterno in legno con campiture in vetro semplice, porta interna in legno tamburato, in sufficiente stato di conservazione;
- impianto elettrico per la luce, l'illuminazione di emergenza e di segnalazione, e di forza elettromotrice sono sottotraccia. Il bagno è dotato di lavandino e WC serviti da tutti gli impianti di adduzione e smaltimento acque grigie e nere. Tutti gli impianti risultano in discreto stato di manutenzione.

**CANTINA** - altezza interna utile di 2,6 m, completamente utilizzata come deposito del bar;

- strutture verticali - elevazioni portanti in murature di laterizio pieno e pietrame, su tutti i quattro lati, intonacate al rustico, in sufficiente stato conservativo;
- pavimentazione interna in battuto di cemento, in mediocre stato manutentivo, sopraelevata da pavimento in liste di legno distanziato di circa 20 cm al fine di garantire salubrità ai materiali riposti in caso di corrivazione di acque di falda;
- sono presenti due serramenti metallici con vetro singolo sui barbacane sia verso la pubblica via sia verso il cortile, in pessimo stato di manutenzione;
- impianto elettrico per la luce e per la forza elettromotrice sono a vista, è pure presente un impianto di estrazione dell'acqua sorgiva in caso di eventuale eccessivo afflusso. Gli impianti sono in mediocre stato di manutenzione.

**ANDRONE CARRAIO** - altezza interna utile di 4,5 m, nudo tetto; attualmente organizzato con mensole alle pareti ed utilizzato come ripostiglio;

- strutture verticali - elevazioni portanti in murature di laterizio pieno, sui soli lati Nord-Ovest e Sud-Est, intonacate al rustico e sommariamente tinteggiate, in sufficiente stato conservativo; nella muratura orientale si nota la chiusura di una porta;
- pavimentazione interna in battuto di cemento in mediocre stato manutentivo;
- serramento verso la pubblica via costituito da serranda metallica di luce 3,8 m, sul lato cortile è posizionata una porta-parete a pacchetto in alluminio anodizzato con campiture in vetro. I serramenti risultano in mediocre stato di conservazione;
- la copertura, a vista, ha struttura lignea primaria formata da travi di colmo e di bordo poggianti su capriate, con listellatura parallela alla linea di gronda, coppi tradizionali in cotto; tutta la copertura è in pessimo stato manutentivo, al limite del collasso;
- impianto elettrico per la luce e di forza elettromotrice è a vista, non ben definito. Sono presenti punti di pre di tensioni 220 V e 380 V. Tutti gli impianti risultano in pessimo stato di manutenzione.

**BAGNO ESTERNO** - Anche il bagno esterno risulta dedicato alla zona ricettiva; ha un'altezza interna di 2,4 m. In particolare risulta formato da antibagno e separato bagno.

- strutture verticali - elevazioni portanti in murature di laterizio pieno, di spessore medio di 12 cm, verso la verso la corte, piastrellate internamente, intonacate e tinteggiate nella parte sommitale, in discreto stato conservativo; nell'esame di dettaglio delle murature si riscontra che almeno parte delle medesime sono di antica formazione;
- soletta piana, con soprastante sottotetto, intonacato e tinteggiato all'intradosso; in discreto stato conservativo;
- copertura realizzata con travature principali e secondarie in legno e manto in fibrocemento, in pessimo stato manutentivo;
- pavimentazione interna in piastrelle quadrate in gres, in discreto stato manutentivo;
- porta esterna dell'antibagno, di sicurezza, in metallo; finestra bagno in pvc con vetro traslucido, porta interna in legno tamburato, in sufficiente stato di conservazione;
- impianti elettrico di illuminazione e di forza elettromotrice sono sottotraccia. Il bagno è dotato di lavandino e WC, l'antibagno è fornito di lavandino; tutti i sanitari sono serviti da tutti gli impianti di adduzione e smaltimento acque grigie e nere. Tutti gli impianti risultano in discreto stato di manutenzione.



CAMERA PIANO TERRA E RIPOSTIGLIO - Zona posizionata all'estremo Sud-Est del compendio immobiliare utilizzata tutta come ripostiglio; palesa un pregresso utilizzo residenziale; altezza media 2,8 m;

- strutture verticali - elevazioni portanti in murature di laterizio pieno, di spessore medio di 40 cm, con tramezza interna da 12 cm, pareti intonacate al rustico nel ripostiglio, intonacate e tinteggiate, dipinte, ed in parte rivestite con doghe plastiche nella zona "camera"; si notano diverse efflorescenze dovute ad umidità di risalita; complessivamente le pareti si dimostrano in sufficiente stato conservativo;
- solette piane, con soprastante sottotetto, intonacata all'intradosso l'area ripostiglio, controsoffittata la "camera"; in discreto stato conservativo la zona ripostiglio, mentre per la seconda zona non si evidenziano fessurazioni particolari;
- la copertura ha struttura lignea primaria formata da travi di colmo e di bordo poggianti su capriate, con listellatura parallela alla linea di gronda, coppi tradizionali in cotto; tutta la copertura è in pessimo stato manutentivo;
- pavimentazione interna in piastrelle quadrate in gres nella zona ripostiglio, in gres a forma pseudo esagonale il rimanente in mediocre stato manutentivo;
- porta esterna, verso il cortile interno, in legno tamburato con pannello in vetro, il portoncino di accesso diretto dalla pubblica via è in profilati metallici con pannelli in vetro e lucernario di pari fattura, la finestra verso la strada è in legno con pannelli in vetro semplice, dotata di inferriate protettive. Tutti i serramenti sono in mediocre stato di conservazione;
- l'impianto elettrico di illuminazione e di forza elettromotrice è sottotraccia ma obsoleto ed in pessimo stato conservativo.

ZONA RESIDENZIALE PIANO PRIMO - altezza interna utile di 3,1 m, controsoffittato;

- strutture verticali - elevazioni portanti in murature di laterizio pieno, di spessore medio di 50 cm, sia interne che esterne, intonacate e tinteggiate, interessate sul lato esterno da diffuse tracce di umidità di risalita, comunque in discreto stato conservativo; è da rilevare come sia stata demolita una muratura trasversale interna dello spessore di 40 cm e sia stata realizzata una trave a sostegno dei carichi superiori;
- solai piani in poutrelle di acciaio e voltine in laterizio, controsoffittato; in discreto stato conservativo;
- pavimentazione interna in piastrelle quadrate in gres, in discreto stato manutentivo;
- serramenti esterni in pvc con campiture in vetro semplice, con elementi oscuranti ad avvolgibili, in sufficiente stato di conservazione;
- impianto di riscaldamento costituito da bocchette terminali di aria condizionata da pompa di calore a gas; impianto elettrico per la luce e di illuminazione di emergenza e di forza elettromotrice sottotraccia. Tutti gli impianti risultano in discreto stato di manutenzione.

SOTTOTETTO PIANO PRIMO - altezza media 2,7 m, a nudo tetto, utilizzato come ripostiglio;

- strutture verticali - elevazioni portanti in pilastri di muratura in laterizio pieno sia dorsali che centrali, parzialmente intonacati e con stilature ammalorate. Il margine Sud-Ovest risulta tamponato con muratura a tutt'altezza ed il lato Nord-Ovest con solo parapetto sempre in muratura in laterizi, di più recente fattura; anche il margine Sud-Est risulta tamponato a completa chiusura del timpano. Il lato Nord-Ovest è aperto, in continuità con il terrazzo antistante l'appartamento. Le murature ed i pilastri sono in mediocre stato conservativo;
- pavimentazione in minimo battuto di cemento posizionato sulla caldana del solaio, in mediocre stato manutentivo;
- la copertura, a vista, ha struttura lignea sia primaria che secondaria formata da travi di colmo e di banchina poggianti direttamente sui pilastri, con listellatura parallela alla linea di gronda, coppi tradizionali in cotto; tutta la copertura è in pessimo stato manutentivo;
- impianto elettrico risulta sommario, non a norma, costituito in parte da cavi conduttori volanti in pessimo stato di manutenzione; sono presenti sulla copertura ben tre antenne atte alla ricezione dei segnali televisivi in parte al servizio sia della zona residenziale che dell'attività di ristoro.

SOTTOTETTO PIANO SECONDO - altezza media 2,0 m, è palese uno stato sospensivo nell'ambito di lavori di ristrutturazione (ufficialmente terminati nel 2002);

- strutture verticali - elevazioni portanti in murature perimetrali e di spina in laterizio pieno in parte integrate e consolidate, dello spessore medio di 40 cm, parzialmente intonacato il setto centrale. Sono altresì presenti tramezze interne in laterizi forati da 8 cm, allo stato di rustico; lo stato di conservazione è quello di un buon rustico;



- la pavimentazione coincide con la caldana del sottostante solaio, in mediocre stato manutentivo;
- la copertura, ha struttura sia primaria che secondaria formata da travi di colmo, cantonale e puntoni in legno massello impregnato, poggianti direttamente sui muri centrale e perimetrali. Il pacchetto di copertura è composto dalle perline di intradosso, dalla guaina di protezione e dal manto in tegole curve di cemento color rosso antichizzate, in ottimo stato conservativo;
- non è stato riscontrato traccia di impianto elettrico, neppure finalizzato al cantiere;
- serramenti - da progetto licenziato risulta la presenza di una grossa finestra triangolare a chiusura dell'abbaino realizzato, ma ad oggi non è stata realizzata; di contro sono presenti due lucernari in struttura lignea in discreto stato manutentivo;
- impianti - al margine Est del sottotetto sono presenti tubi isolati di adduzione dell'acqua e/o del riscaldamento e di smaltimento dei reflui igienici (è installata una cassetta di cacciata, a muro, per wc).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il compendio pignorato risulta occupato, in qualità di residenza principale, per il piano primo, dai sigg.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* provenienti entrambi da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Di diverso tenore è l'occupazione dei locali, al piano terra, adibiti a ristoro e ritrovo compreso il cortile, da parte della società/circolo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, circolo che è riconducibile a parenti stretti del debitore. Presso la Direzione Provinciale di Vercelli dell'Agenzia delle Entrate, al 01/02/2023, non risultano in essere contratti di locazione stipulati dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed aventi ad oggetto l'immobile sito in Bianzè (VC) - via Silvio Pellico n.9 (F. 19 map. 898 subb. 1,2,3,4,5).

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti   |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/06/1987 al 29/12/1992 | **** Omissis **** | <b>Impianto meccanografico del 30/06/1987</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>  |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |  |             |                      |                    |
| Dal 29/12/1992 al 29/09/1998 | **** Omissis **** | <b>Atto amministrativo (Disposizione delle Autorità)</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |  |             |                      |                    |





|                                 |                   |   |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
|                                 |                   | Pubblico ufficiale -<br>Tribunale sede di<br>Vercelli   |             | 1130                 |                    |
| <b>Trascrizione</b>             |                   |   |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   |   |             |                      |                    |
| <b>Registrazione</b>            |                   |   |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   | UR Sede Vercelli (VC)                                   | 14/01/1993  | 43                   |                    |
| Dal 29/09/1998 al<br>23/10/1998 | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b>                            |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | Pubblico ufficiale<br>Roncarolo - sede<br>Vercelli (VC) | 29/09/1998  | 75188                |                    |
| <b>Trascrizione</b>             |                   |   |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   |   |             |                      |                    |
| <b>Registrazione</b>            |                   |   |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   | UR Sede Vercelli (VC)                                   | 16/10/1998  | 1414                 |                    |
| Dal 23/10/1998 al<br>13/12/2022 | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b>                            |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | Pubblico ufficiale<br>Roncarolo - Sede<br>Vercelli (VC) | 29/09/1998  | 75188                |                    |
| <b>Trascrizione</b>             |                   |   |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   |   |             |                      |                    |
| <b>Registrazione</b>            |                   |   |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   | UR Sede Vercelli (VC)                                   | 11/11/1998  | 367                  |                    |

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Vercelli aggiornate al 03/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia ipotecaria di mutuo n. 0602000437969  
Iscritto a Vercelli il 01/10/1998  
Reg. gen. 6989 - Reg. part. 972  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.924,48  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 92.962,24  
Rogante: Notaio Dott. Gian Paolo Roncarolo  
Data: 18/09/2018  
N° repertorio: 825  
N° raccolta: 7337  
Note: l'ipoteca volontaria veniva concessa a garanzia di mutuo con atto del 29/09/1998, giusto atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. n. 75190, iscritta a Vercelli il 01/10/1998 ai numeri 6989 R.G. e 972 R.P. a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'ipoteca veniva rinnovata il 18/09/2018 ai numeri 7337 R.G. e 825 R.P. a favore e contro gli originari contraenti nonché contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà per la somma complessiva di Euro 185.924,48.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Vercelli il 13/03/2017  
Reg. gen. 1995 - Reg. part. 183  
Quota: 1/1  
Importo: € 124.539,88  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 62.269,94  
Rogante: Equitalia Servizi Riscossione SPA  
Data: 08/03/2017  
N° repertorio: 874  
N° raccolta: 7317
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Vercelli il 18/09/2018  
Reg. gen. 7337 - Reg. part. 825  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.924,48  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 92.962,24  
Rogante: Notaio Dott. Gian Paolo Roncarolo  
Data: 29/09/1998  
N° repertorio: 75190  
N° raccolta: 4923
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo  
Iscritto a Vercelli il 20/05/2022  
Reg. gen. 4742 - Reg. part. 543



Quota: 1/1  
Importo: € 254.506,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.253,34  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 19/05/2022  
N° repertorio: 1025  
N° raccolta: 12122

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale in base a Ruoli Esattoriali  
Iscritto a Vercelli il 09/04/2023  
Reg. gen. 3285 - Reg. part. 625  
Quota: 1/1  
Importo: € 94.972,98  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 47.486,49  
Rogante: Sestri S.p.A.  
Data: 02/04/2003  
N° repertorio: 372  
N° raccolta: 2003

### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Vercelli il 20/11/1998  
Reg. gen. 8319 - Reg. part. 6308  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Vercelli il 02/08/2022  
Reg. gen. 7390 - Reg. part. 5868  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalla consultazione del GeoPortale GisMaster Web con riferimento al Comune di Bianzè con Cartografia Catastale aggiornata al 06/05/2021 ho potuto verificare la zonizzazione del bene oggetto di perizia nel contesto del P.R.G.C.: Variante Parziale n.14 Approvata con D.D.C.n.12 del 29/04/2022. Nel dettaglio la destinazione d'area è quella riferibile all'ART. 50 delle N.T.A. - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI DI ANTICA FORMAZIONE; di seguito riporto integralmente i commi relativi:

1. Sono le aree comprese nelle parti del territorio comunale individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. che, per la presenza di agglomerati, nuclei o complessi, aventi carattere storico, artistico, ambientale e/o documentario, sono soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale.

2. Tali parti sono indicate genericamente nella tavola scala 1:2000, mentre nella tavola in scala 1:1000, sono indicate rispettivamente le specifiche destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e i modi d'intervento per gli edifici esistenti ed in progetto nonché per le aree suscettibili di trasformazione.



3. Le prescrizioni d'intervento sugli edifici, contenute nella tavola 3.D.V. in scala 1:1000, si applicano anche per le "aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto", alle "aree produttive che si confermano nella loro ubicazione" nonché per le "aree di pertinenza di attività agricole inserite nel contesto del centro storico".

4. Esso si intende delimitato dalla fascia di pregio paesistico o naturalistico di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico.

5. Per le destinazioni d'uso degli edifici esistenti si applicano i disposti dell'art. 8 delle presenti Norme.

6. Le destinazioni d'uso principali sono: la residenza e le relative pertinenze, il commercio al dettaglio, l'attività turistico-ricettiva, gli uffici e gli studi professionali per una superficie utile lorda (Sul) non superiore al 50% di quella totale dell'edificio, le associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e le istituzioni pubbliche statali e rappresentative.

7. Le destinazioni d'uso ammesse sono: l'artigianato di servizio, l'artigianato di produzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150.

8. I tipi d'intervento per gli edifici esistenti sono esclusivamente quelli del Titolo II articoli 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 delle Norme presenti e si attuano per intervento diretto o per strumento urbanistico esecutivo.

9. Nei casi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi, è ammesso il recupero abitativo anche di edifici non residenziali, connaturati alla ristrutturazione, mediante intervento di ampliamento entro il limite massimo del 20 % di incremento (da concedere una sola volta) della superficie utile lorda esistente, con un minimo di 25 mq. comunque consentiti per ogni unità immobiliare.

10. Sono consentiti inoltre, dopo la formazione di strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 30 delle presenti Norme, interventi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi, da ottenersi mediante recupero abitativo anche di edifici non residenziali, nel rispetto dei seguenti parametri: l'indice di densità edilizia fondiaria, il rapporto di copertura e le altezze massime dovranno essere mantenute uguali all'esistente.

12. E' consentita la sopraelevazione massima di mt. 1,00 negli edifici in linea al fine di consentire l'agibilità del secondo piano fuori terra. L'altezza massima non può superare quella degli edifici contigui; l'indice di densità edilizia fondiaria ed il rapporto di copertura devono essere mantenuti uguali all'esistente senza alcun incremento.

13. L'edificazione dell'area residenziale di completamento, inserita nel nucleo di antica formazione, deve avvenire con caratteristiche tipologiche uguali al preesistente e deve rispondere ai parametri di cui al comma precedente.

14. Oltre alle destinazioni d'uso principali ed ammesse di cui ai precedenti commi 6 e 7, sono consentite altresì quelle di magazzino e/o deposito.

15. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Unico vincolo rilevante afferente al lotto in esame è individuato all'ART. 77 delle N.T.A. - **NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO** con particolare riguardo alla zona A1 - **ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE** dove in merito agli standard ed al fabbisogno di parcheggi è ammessa la monetizzazione sia per le attività esistenti, nel caso di aumento della superficie di vendita, che per l'insediamento di nuove attività. Gli addensamenti e le localizzazioni commerciali non elencate non sono presenti nel comune. Non possono essere riconosciuti addensamenti e localizzazioni commerciali al di fuori di quelli esplicitamente individuati dall'Amministrazione Comunale. Dovranno comunque sempre essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni degli artt. 23 (Individuazione dei beni culturali e ambientali), 25 (Fabbisogno parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area), 26 (Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità), 27 (Verifiche di impatto ambientale) e 28 (Contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie) della D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59-10831.

Dal punto di vista della vulnerabilità idrogeologica l'area rientra in Classe IIa: "Porzioni di territorio che non presentano situazioni di dissesto, ma risultano caratterizzate dalla possibilità di risalita del livello della falda freatica fino a profondità di interazione diretta con il piano campagna con conseguente eventualità di fenomeni di ristagno e/o limitati allagamenti; l'utilizzo di tali settori a fini urbanistici è subordinato a specifici approfondimenti di indagine ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 finalizzati a caratterizzare l'evoluzione del livello piezometrico nel tempo e, se nel caso, alla realizzazione di edifici privi di locali interrati". Le prescrizioni generali riferite alla Classe II sono elencate all'ART. 47 delle N.T.A..



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

La ricerca documentale degli eventuali titoli edilizi depositati è stata effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianzè, con l'aiuto diretto del responsabile sig. Regis Geom. Domenico, evidentemente ampliando l'indagine anche per nominativi dei precedenti proprietari dell'immobile. L'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di Bianzè riguardante gli immobili facenti parte del lotto in oggetto di stima è la Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per Opere di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, protocollo 445 del 24 gennaio 2001, prodotta dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di proprietario, ed asseverata dal progettista ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nel dettaglio la pratica ha riguardato l'intervento di sostituzione delle orditure primaria e secondaria del tetto e del relativo manto di copertura dell'edificio prettamente residenziale, a tre piani fuori terra. La pratica depositata veniva "integrata" con la descrizione di ulteriori lavori edilizi da effettuarsi presso il medesimo stabile consistenti nella "Scrostatura intonaco esterno e rifacimento di nuovo intonaco esterno al civile", l'integrazione reca la data del 30/01/2001. A corredo della pratica sono presenti la Denuncia di Fine Lavori ed il Certificato di Collaudo.

### ***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.

Le opere individuate nell'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di Bianzè sono identificate nell'allegato progetto redatto dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* composto da n. 2 elaborati progettuali: Tavola 01, oggetto di zonizzazione urbanistica e catastale del lotto e documentazione fotografica; Tavola 02, piante e prospetti.

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, l'intero lotto è stato censito d'ufficio mediante accertamento della proprietà immobiliare urbana e sono stati costituiti cinque subalterni (di cui due accorpati) dell'unica particella n. 898 del Fg. 19 Catasto Fabbricati del Comune di Bianzè, giusta variazione per allineamento mappe del 03/07/2006 Pratica n. VC0056220 in atti dal 03/07/2006 - Allineamento Mappe (n. 5823.1/2006):

- Foglio 19 particella 898 subalterno 1, categoria C1, Classe 1, consistenza 26 mq;
- Foglio 19 particella 898 subalterno 2, categoria C1, Classe 1, consistenza 68 mq;
- Foglio 19 particella 898 subalterni 3 e 5, categoria A4, Classe 2, consistenza 4 vani;



- Foglio 19 particella 898 subalterno 4, categoria A4, Classe 2, consistenza 2 vani.

L'unica cartografia strutturata consiste nell'elaborato planimetrico afferente alla predetta subalternazione a seguito della variazione per allineamento degli identificativi catastali.

Non essendoci praticamente documentazione strutturata, la scrivente ha ritenuto necessario approfondire la fase di rilievo architettonico dei luoghi anche in funzione di un necessario aggiornamento catastale. E' stato anche vagliato il rilievo filologico congetturale che ha evidenziato alcune criticità architettoniche delle quali risulta impossibile però certificarne la data di trasformazione. Ad esempio si evidenziano la tettoia di copertura del terrazzo al primo piano, la zona di collegamento tra l'area bar e la cucina, la chiusura e/o modifica delle foronomie, la trasformazione di rustici in servizi igienici, la demolizione di pareti interne atte ad unire vani, etc.. E' certo che tutte queste partizioni edilizie hanno subito nel tempo una costante manutenzione e quindi risulta pressoché impossibile certificare una condizione di non conformità edilizia. Tralascio di considerare le opere interne quali la bussola d'ingresso o il ripostiglio del bar, costituiti da pareti mobili appoggiate al pavimento. La scrivente ha ritenuto di non entrare nel merito delle autorizzazioni sanitarie necessarie all'agibilità dei locali adibiti a ristoro, ma sembra doveroso segnalare come alcuni particolari quali i limitati rapporti aeroilluminanti, l'assenza di antibagno nel servizio interno, sommaria produzione di condizionamento degli ambienti, etc., siano alquanto carenti. Durante i sopralluoghi, condotti sempre in presenza della Proprietà, la scrivente ha richiesto di poter visionare le varie certificazioni senza mai averne riscontro. Per ciò che attiene agli impianti, alla luce delle carenze documentali supposte, la scrivente ritiene necessaria la produzione dei certificati di conformità dei medesimi. Si stima per la redazione della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico comprensivo di piccoli lavori di riordino un importo di € 2.900,00, per la dichiarazione di conformità degli impianti termici, gas e canne fumarie, sempre prevedendo minimi interventi di sistemazione, un importo di € 2.200,00, per la dichiarazione di conformità degli impianti idrici un importo di € 800,00 ed in ultimo per la redazione del certificato energetico, APE, € 900,00. Complessivamente per la sanatoria impiantistica, comprese piccole situazioni correttive, si prevede un importo di € 6.800,00, comprensivo di spese fiscali. Tale importo viene evidenziato nel deprezzamento del bene. Sempre in deprezzamento vanno inseriti i costi relativi all'aggiornamento catastale stimato in € 5.700,00 e di aggiornamento urbanistico valutati in € 2.500,00; tutti comprensivi di spese fiscali.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima si configuri come un complesso di più unità catastali, collegate da unica corte, iscritte nel Comune Censuario di Bianzè, C.F. foglio 19 particella 898, subb. 1, 2, 3/5, 4, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente esperto stimatore, considerato la complessità degli esistenti impianti di adduzione e di scarico al fine di una loro eventuale suddivisione, le pesanti servitù di passaggio sia pedonali che veicolari che dovrebbero attivarsi a discapito dei limitati spazi esistenti, senza entrare nel merito di una futura progettualità che tenga presente lo stato dei luoghi consistente in locale di ristoro e ludico al piano terreno e residenziale al piano superiore, fino ad un loro eventuale completo stravolgimento edilizio, ritiene di mantenerle unite a formare un unico bene. Va anche sottolineato come risulti assolutamente difficile la coesistenza tra unità residenziali e locali ristoro, anche alla luce dei praticamente inesistenti presidi insonorizzanti. Peraltro l'attuale



situazione compositiva risulta adeguata con la tipicità storico-architettonica degli edifici residenziali dei centri storici dei paesi dell'hinterland Vercellese.

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Bianzè (VC) - Via Sivio Pellico, 9, 11

Compendio immobiliare composto principalmente da locali destinati a ristoro, quali bar ristorante e sala giochi, dotati di cucina, magazzini, depositi, ripostigli, servizi igienici ed aree ricreative esterne, con annessa unità residenziale localizzata al primo piano del complesso edilizio, nel Comune di Bianzè (VC), posizionato nel concentrico di antica formazione dell'abitato, nel dettaglio al margine Sud. L'attività commerciale in essere da più decenni ha mantenuto la denominazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile è costituito da tre piani di cui due fuori terra collegati tra loro da scala interna tra il locale cantinato ed il piano terra, e scala esterna tra il cortile interno e l'unità residenziale al piano primo, dove peraltro è presente un locale sottotetto. Inoltre si evidenzia la presenza di un terzo piano fuori terra costituito da sottotetto in fase di ristrutturazione, planimetricamente coincidente con l'unità residenziale. Il bene risulta fornito di tutti i servizi di rete trovandosi nel centro abitato di Bianzè. Nel complesso i corpi di fabbrica costituiscono una forma geometrica ad L con lato maggiore in direzione Nord-Ovest/Sud-Est, e risultano liberi pressoché su tutti i lati tranne per la continuità edilizia con edificio rurale a Sud-Est ed edificio residenziale al margine Nord-Est. L'intero complesso edilizio confina per tutto il margine Sud-Ovest con la via Silvio Pellico e con edifici residenziali su tutti gli altri lati. Due sono gli accessi pedonali al compendio; nel dettaglio uno immette dalla pubblica via al locale di ristoro ed un secondo, sempre dalla via Silvio Pellico, porta direttamente nel magazzino. L'accesso carraio al cortile interno è consentito da un ampio androne/autorimessa protetto, verso la strada, da serranda metallica. L'accesso all'edificio residenziale è possibile esclusivamente attraverso il cortile interno. Il complesso edilizio non risulta dotato di posteggi; peraltro anche i parcheggi pubblici, di zona, risultano estremamente limitati. Il lotto unico in oggetto di perizia è costituito catastalmente da quattro beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bianzè: - Foglio 19 particella 898 subalterno 1, categoria C1, Classe 1, consistenza 26 mq; - Foglio 19 particella 898 subalterno 2, categoria C1, Classe 1, consistenza 68 mq; - Foglio 19 particella 898 subalterni 3 e 5, categoria A4, Classe 2, consistenza 4 vani; - Foglio 19 particella 898 subalterno 4, categoria A4, Classe 2, consistenza 2 vani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 898, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 898, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 898, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Foglio 19, Particella 898, Sub. 5 - Fg. 19, Part. 898, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 19, Part. 898, Sub. 5, Categoria A4, Graffato Foglio 19, Particella 898, Sub. 3

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

Valore di stima del bene: € 181.203,72

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

- il fabbricato al piano terra, consiste in un lammione con lato maggiore a confine della pubblica via dove sono alloggiati il bar, le sale ristorante/pizzeria, la cucina, la zona ludico-ricreativa, i servizi igienici sia esterni che interni, i ripostigli, ed i magazzini;
- la cantina e la relativa scala di collegamento;
- l'androne carraio, ed il deposito indipendente al margine Sud-Est del complesso immobiliare;
- l'appartamento residenziale posizionato al margine Nord-Ovest dello stabile, comprensivo dell'ampio terrazzo coperto e del sottotetto posto sopra il ristorante;
- al piano secondo il sottotetto allo stato rustico.

L'intero lotto unico in oggetto di perizia è definito catastalmente da quattro beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bianzè:

- Foglio 19 particella 898 subalterno 1, categoria C1, Classe 1, consistenza 26 mq;
- Foglio 19 particella 898 subalterno 2, categoria C1, Classe 1, consistenza 68 mq;
- Foglio 19 particella 898 subalterni 3 e 5, categoria A4, Classe 2, consistenza 4 vani;



- Foglio 19 particella 898 subalterno 4, categoria A4, Classe 2, consistenza 2 vani.

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

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Bianzè, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 24 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2021, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso pedonale, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, stazione ferroviaria, altri locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi come in effetti si presentano gli immobili in questione. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte specificatamente per il Comune di Bianzè. Il valore medio desunto è di 550,00 €/mq. E' stata quindi effettuata un'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 486,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore esposto nella perizia di stima riguardante due beni simili posti nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: € 525,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al primo semestre 2022) di € 555,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (CCIAA, peso 2 - Agenzie immobiliari, peso 4 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 516,00 €/mq.

E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Tra i coefficienti di consistenza preme segnalare come sia stato assegnato il valore 0,60 ai locali "commerciali"; percentuale ottenuta come media di confronto rispetto a locali prettamente residenziali nei comuni di Crescentino, Trino e Santihà. Il valore complessivo dell'immobile al lordo dei deprezzamenti è pertanto: 181.203,72 €. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistenti negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse, sono conglobate a parte per l'intero lotto, rispettivamente in 2.500,00 € per la definizione edilizio-urbanistica ed in 5.700,00 €, per l'aggiornamento catastale. Inoltre le spese afferenti piccoli ricondizionamenti degli impianti e la produzione delle necessarie certificazioni è stato stimato in 6.800,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei deprezzamenti, può essere stimato in: 166.203,72





| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Compendio pignorato<br>Bianzè (VC) - Via Sivio<br>Pellico, 9, 11 | 351,17 mq                | 516,00 €/mq     | € 181.203,72       | 100,00%          | € 181.203,72 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 181.203,72 |

Valore di stima: € 181.203,72

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore  | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri tecnico professionali per aggiornamento catastale, comprensivi di spese fiscali     | 5700,00 | €    |
| Oneri tecnico professionali di regolarizzazione urbanistica, comprensivi di spese fiscali | 2500,00 | €    |
| Spese per minimi adeguamenti impiantistici e produzione certificazioni                    | 6800,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 166.203,72**

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Bianzè, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 24 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2021, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso pedonale, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, stazione ferroviaria, altri locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi come in effetti si presentano gli immobili in questione. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte specificatamente per il Comune di Bianzè. Il valore medio desunto è di 550,00 €/mq. E' stata quindi effettuata un'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 486,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore esposto nella perizia di stima riguardante due beni simili posti nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: € 525,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al primo semestre 2022) di € 555,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle



valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (CCIAA, peso 2 - Agenzie immobiliari, peso 4 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 516,00 €/mq. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Pertanto il valore lordo di stima consiste in 181.203,72 €. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistente negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse sono conglobate, a parte per l'intero lotto, rispettivamente in 2.500,00 € per la definizione edilizio-urbanistica ed in 5.700,00 €, per l'aggiornamento catastale. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei deprezzamenti può essere stimato in: 166.203,72 €.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di acquisire consapevolezza dei luoghi, vista anche la scarsità della documentazione strutturata, sono occorsi più sopralluoghi sia presso il compendio immobiliare in oggetto di esecuzione, sia presso gli Uffici Tecnico ed Anagrafico del Comune di Bianzè. Durante i sopralluoghi l'Esperto Stimatore è sempre stato accompagnato dal proprietario sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residente nel medesimo stabile oggetto d'indagine. Sempre a favore di una completa contezza dei luoghi, si è reso necessario effettuare un rilievo architettonico del lotto e la relativa stesura grafica.

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.

Gattinara, li 05/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Dorelli Patrizia

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Chek list
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica per soggetto (Aggiornamento al 25/11/2022)
- ✓ Altri allegati - Mappa catastale (Aggiornamento al 09/12/2022)
- ✓ Altri allegati - Verbale primo accesso (Aggiornamento al 25/11/2022)
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica



- ✓ Altri allegati - D.I.A. Edilizia
- ✓ Altri allegati - Rilievo architettonico
- ✓ Altri allegati - Certificato di stato di famiglia e residenza (Aggiornamento al 13/12/2022)
- ✓ Altri allegati - Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (Aggiornamento al 11/01/2023)
- ✓ Atto di provenienza - Atto di vendita
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica imm. F.19 Part.898 Sub.1
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica imm. F.19 Part.898 Sub.2
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica imm. F.19 Part.898 Sub.3
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica imm. F.19 Part.898 Sub.4
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica imm. F.19 Part.898 Sub.5
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica imm. C.T



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Bianzè (VC) - Via Sivio Pellico, 9, 11  
Compendio immobiliare composto principalmente da locali destinati a ristoro, quali bar ristorante e sala giochi, dotati di cucina, magazzini, depositi, ripostigli, servizi igienici ed aree ricreative esterne, con annessa unità residenziale localizzata al primo piano del complesso edilizio, nel Comune di Bianzè (VC), posizionato nel concentrico di antica formazione dell'abitato, nel dettaglio al margine Sud. L'attività commerciale in essere da più decenni ha mantenuto la denominazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile è costituito da tre piani di cui due fuori terra collegati tra loro da scala interna tra il locale cantinato ed il piano terra, e scala esterna tra il cortile interno e l'unità residenziale al piano primo, dove peraltro è presente un locale sottotetto. Inoltre si evidenzia la presenza di un terzo piano fuori terra costituito da sottotetto in fase di ristrutturazione, planimetricamente coincidente con l'unità residenziale. Il bene risulta fornito di tutti i servizi di rete trovandosi nel centro abitato di Bianzè. Nel complesso i corpi di fabbrica costituiscono una forma geometrica ad L con lato maggiore in direzione Nord-Ovest/Sud-Est, e risultano liberi pressoché su tutti i lati tranne per la continuità edilizia con edificio rurale a Sud-Est ed edificio residenziale al margine Nord-Est. L'intero complesso edilizio confina per tutto il margine Sud-Ovest con la via Silvio Pellico e con edifici residenziali su tutti gli altri lati. Due sono gli accessi pedonali al compendio; nel dettaglio uno immette dalla pubblica via al locale di ristoro ed un secondo, sempre dalla via Silvio Pellico, porta direttamente nel magazzino. L'accesso carraio al cortile interno è consentito da un ampio androne/autorimessa protetto, verso la strada, da serranda metallica. L'accesso all'edificio residenziale è possibile esclusivamente attraverso il cortile interno. Il complesso edilizio non risulta dotato di posteggi; peraltro anche i parcheggi pubblici, di zona, risultano estremamente limitati. Il lotto unico in oggetto di perizia è costituito catastalmente da quattro beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bianzè: - Foglio 19 particella 898 subalterno 1, categoria C1, Classe 1, consistenza 26 mq; - Foglio 19 particella 898 subalterno 2, categoria C1, Classe 1, consistenza 68 mq; - Foglio 19 particella 898 subalterni 3 e 5, categoria A4, Classe 2, consistenza 4 vani; - Foglio 19 particella 898 subalterno 4, categoria A4, Classe 2, consistenza 2 vani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 898, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 898, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 898, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Foglio 19, Particella 898, Sub. 5 - Fg. 19, Part. 898, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 19, Part. 898, Sub. 5, Categoria A4, Graffato Foglio 19, Particella 898, Sub. 3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del GeoPortale GisMaster Web con riferimento al Comune di Bianzè con Cartografia Catastale aggiornata al 06/05/2021 ho potuto verificare la zonizzazione del bene oggetto di perizia nel contesto del P.R.G.C.: Variante Parziale n.14 Approvata con D.D.C.n.12 del 29/04/2022. Nel dettaglio la destinazione d'area è quella riferibile all'ART. 50 delle N.T.A. – AREE RESIDENZIALI ESISTENTI DI ANTICA FORMAZIONE; di seguito riporto integralmente i commi relativi:  
1. Sono le aree comprese nelle parti del territorio comunale individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. che, per la presenza di agglomerati, nuclei o complessi, aventi carattere storico, artistico, ambientale e/o documentario, sono soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale. 2. Tali parti sono indicate genericamente nella tavola scala 1:2000, mentre nella tavola in scala 1:1000, sono indicate rispettivamente le specifiche destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e i modi d'intervento per gli edifici esistenti ed in progetto nonché per le aree suscettibili di trasformazione. 3. Le prescrizioni d'intervento sugli edifici, contenute nella tavola 3.D.V. in scala 1:1000, si applicano anche per le "aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto", alle "aree produttive che si confermano nella loro ubicazione" nonché per le "aree di pertinenza di attività agricole inserite nel contesto del centro storico". 4. Esso si intende delimitato dalla fascia di pregio paesistico o naturalistico di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico. 5. Per le destinazioni d'uso degli edifici



esistenti si applicano i disposti dell'art. 8 delle presenti Norme. 6. Le destinazioni d'uso principali sono: la residenza e le relative pertinenze, il commercio al dettaglio, l'attività turistico-ricettiva, gli uffici e gli studi professionali per una superficie utile lorda (Sul) non superiore al 50% di quella totale dell'edificio, le associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e le istituzioni pubbliche statali e rappresentative. 7. Le destinazioni d'uso ammesse sono: l'artigianato di servizio, l'artigianato di produzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150. 8. I tipi d'intervento per gli edifici esistenti sono esclusivamente quelli del Titolo II articoli 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 delle Norme presenti e si attuano per intervento diretto o per strumento urbanistico esecutivo. 9. Nei casi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi, è ammesso il recupero abitativo anche di edifici non residenziali, connaturati alla ristrutturazione, mediante intervento di ampliamento entro il limite massimo del 20 % di incremento (da concedere una sola volta) della superficie utile lorda esistente, con un minimo di 25 mq. comunque consentiti per ogni unità immobiliare. 10. Sono consentiti inoltre, dopo la formazione di strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 30 delle presenti Norme, interventi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi, da ottenersi mediante recupero abitativo anche di edifici non residenziali, nel rispetto dei seguenti parametri: l'indice di densità edilizia fondiaria, il rapporto di copertura e le altezze massime dovranno essere mantenute uguali all'esistente. 12. E' consentita la sopraelevazione massima di mt. 1,00 negli edifici in linea al fine di consentire l'agibilità del secondo piano fuori terra. L'altezza massima non può superare quella degli edifici contigui; l'indice di densità edilizia fondiaria ed il rapporto di copertura devono essere mantenuti uguali all'esistente senza alcun incremento. 13. L'edificazione dell'area residenziale di completamento, inserita nel nucleo di antica formazione, deve avvenire con caratteristiche tipologiche uguali al preesistente e deve rispondere ai parametri di cui al comma precedente. 14. Oltre alle destinazioni d'uso principali ed ammesse di cui ai precedenti commi 6 e 7, sono consentite altresì quelle di magazzino e/o deposito. 15. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile. Unico vincolo rilevante afferente al lotto in esame è individuato all'ART. 77 delle N.T.A. - **NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO** con particolare riguardo alla zona A1 - **ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE** dove in merito agli standard ed al fabbisogno di parcheggi è ammessa la monetizzazione sia per le attività esistenti, nel caso di aumento della superficie di vendita, che per l'insediamento di nuove attività. Gli addensamenti e le localizzazioni commerciali non elencate non sono presenti nel comune. Non possono essere riconosciuti addensamenti e localizzazioni commerciali al di fuori di quelli esplicitamente individuati dall'Amministrazione Comunale. Dovranno comunque sempre essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni degli artt. 23 (Individuazione dei beni culturali e ambientali), 25 (Fabbisogno parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area), 26 (Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità), 27 (Verifiche di impatto ambientale) e 28 (Contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie) della D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59-10831. Dal punto di vista della vulnerabilità idrogeologica l'area rientra in Classe IIa: "Porzioni di territorio che non presentano situazioni di dissesto, ma risultano caratterizzate dalla possibilità di risalita del livello della falda freatica fino a profondità di interazione diretta con il piano campagna con conseguente eventualità di fenomeni di ristagno e/o limitati allagamenti; l'utilizzo di tali settori a fini urbanistici è subordinato a specifici approfondimenti di indagine ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 finalizzati a caratterizzare l'evoluzione del livello piezometrico nel tempo e, se nel caso, alla realizzazione di edifici privi di locali interrati". Le prescrizioni generali riferite alla Classe II sono elencate all'ART. 47 delle N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 166.203,72**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.203,72**

| <b>Bene N° 1 - Compendio pignorato</b> |  |                   |           |
|--|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                     | Bianzè (VC) - Via Sivio Pellico, 9, 11   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                  | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>             | Compendio pignorato<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 19, Part. 898, Sub. 1,<br>Categoria C1 - Fg. 19, Part. 898,<br>Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 19, Part.<br>898, Sub. 3, Categoria A4,<br>Graffato Foglio 19, Particella 898,<br>Sub. 5 - Fg. 19, Part. 898, Sub. 4,<br>Categoria A4 - Fg. 19, Part. 898,<br>Sub. 5, Categoria A4, Graffato<br>Foglio 19, Particella 898, Sub. 3   | <b>Superficie</b> | 351,17 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>             | <p>La scrivente ritiene ai fini della valutazione dello stato conservativo dei beni pignorati di dover distinguere le diverse zone del compendio immobiliare in funzione del loro attuale utilizzo e soprattutto in funzione dell'eterogeneità edilizia degli immobili: - Zona adibita a locali di ristoro, cucina, servizi etc.. Questa zona risulta dotata di tutti gli impianti necessari per l'agibilità; risulta immediatamente fruibile al fine dell'attività per cui attualmente è dedicata, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, verniciatura degli elementi oscuranti, etc.. Della zona è parte integrante la cantina utilizzata come deposito bar. Singolare è la presenza di un sopralco in legname sopraelevato di circa 30 cm dal pavimento in battuto di cemento per il fatto che nel periodo di adacquamento della risaia la falda freatica si alzi ed allaghi il locale; è presente una pompa ad immersione con avviamento automatico in caso di necessità. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano gravi difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è da riadeguare. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, metano, riscaldamento ed elettrico, seppure non sono state riscontrate le relative certificazioni. E' risultato praticamente impossibile datare la struttura, sicuramente rimaneggiata sia nel tempo che per importanza. La difficoltà di riscontri certi è dovuta all'assenza assoluta di documentazione cartografica sia al livello edilizio-urbanistico che catastale. Si possono intuire i principali lavori occorsi quali la demolizione parziale di pareti per accorpamento sale, la formazione di servizi igienici interno ed esterni, la chiusura di un portico; oltre alla formazione di strutture precarie interne quali ripostigli, e bussola d'ingresso, chiusure ed ampliamento di serramenti. Mi preme sottolineare come l'assoluta assenza documentale non consenta l'accertamento di eventuali abusi. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - discreto (non si evidenziano fessurazioni e/o lesioni) - copertura (per la parte di competenza) - gravemente insufficiente - finiture edili - sufficienti - serramenti - sufficiente - impiantistico - sufficiente - energetico - gravemente insufficiente - Zona posizionata al margine Sud-Est dell'immobile costituita da androne carraio, ripostigli e servizi igienici. L'androne carraio è l'ambiente di congiunzione tra i locali adibiti a locali di ristoro, cucina, servizi etc. e l'edificio isolato per realizzazione probabilmente un tempo adibito a residenza. La copertura è in continuità con il restante edificio precedentemente descritto. In continuità planimetrica è il servizio igienico esterno ricostruito sull'impronta catastale di un vecchio fabbricato. La copertura è in lastre di fibro-cemento posate su travature lignee. Gli impianti sono vetusti e fuori norma per le zone androne e ripostigli, sommariamente accettabile per il bagno. Il servizio igienico evidentemente risulta dotato dell'impianto idrico sanitario. E' palese la necessità di piccoli interventi di ricondizionamento, per la messa a norma, impiantistico, e la riqualificazione delle finiture degli ambienti. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. E' risultato praticamente impossibile datare le parti di strutture: di recente ristrutturazione la zona bagno, di più antica manutenzione i ripostigli e l'androne carraio. Anche in questo caso la difficoltà di riscontri certi è dovuta all'assenza assoluta di documentazione cartografica sia al livello edilizio-urbanistico che catastale. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli medi di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - discreto (non si evidenziano fessurazioni e/o lesioni) - copertura (per le parti di competenza) - insufficiente - finiture edili - sufficienti - serramenti - sufficiente - impiantistico - insufficiente - energetico - gravemente insufficiente - Area residenziale posta planimetricamente sopra alle sale ristorante, senza alcun presidio isolante, al margine Nord-Ovest</p> |                   |           |





|                            |   |
|----------------------------|---|
|                            | <p>del fabbricato. L'appartamento risulta libero su tre fronti ed in continuità con altro fabbricato sul lato Nord-Est. Al margine Sud-Ovest è anche presente un piccolo balcone aggettante sulla pubblica via. L'accesso avviene tramite un ampio terrazzo coperto raggiungibile mediante scala ad unica rampa posizionata all'interno del cortile, anch'essa parzialmente coperta. Le coperture sono in elementi strutturali verticali ed orizzontali in acciaio e manto in lastre metalliche. Dal terrazzo si accede all'appartamento formato da ingresso, soggiorno/cucina, bagno, ripostiglio e camera. Come per il resto degli edifici si riscontrano alcuni interventi edilizi quali realizzazione di partizioni interne e sostituzioni di porte e finestre di più recente fattura rispetto allo stabile originario costituito da murature portanti in laterizio e solai in poutrelle e voltine in laterizio. Anche in questo caso risulta impossibile confutare le opere di più recente fattura in quanto è assente qualsiasi elemento di confronto. Planimetricamente soprastante all'appartamento c'è il sottotetto interessato da recenti lavori di ristrutturazione effettivamente licenziati. Sono presenti tutti gli impianti primari necessari all'ottenimento dell'agibilità. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano grossi difetti, relativamente all'età dell'immobile. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli medi di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - discreto (si evidenziano minime fessurazioni) - copertura (l'immobile è soprastato da altro piano; sottotetto) - finiture edili - discrete - serramenti - discreti - impiantistico - sufficiente - energetico - insufficiente - Sottotetto al piano primo posto planimetricamente parzialmente sopra all'area bar ed alla zona disimpegno, in direzione Nord-Ovest/Sud-Est. Il sottotetto appare al rustico, con tetto tradizionale in coppi a vista su strutture lignee in cattivo stato manutentivo. Il margine lungo strada risulta chiuso da muratura mentre il lato interno cortile risulta a vista, separato da un semplice parapetto; senza infissi. Attualmente risulta utilizzato come deposito. Anche questa pertinenza rivela rimaneggiamenti edilizi occorsi negli anni. E' presente solamente un sommario impianto elettrico ben lontano dell'essere a norma. Dal punto di vista strutturale, verificata l'allineamento dei pilastri esistenti con le sottostanti strutture, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano grossi difetti, relativamente all'età dell'immobile. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli medi di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - sufficiente - copertura - insufficiente - finiture edili - insufficienti (assenza di protezione dei laterizi) - serramenti - inesistenti - impiantistico - gravemente insufficiente - energetico - gravemente insufficiente - Sottotetto al piano secondo posto planimetricamente sopra l'unità residenziale, al margine Nord-Ovest del compendio, raggiungibile attraverso una rampa di scale indipendente e di antica formazione. Del complesso in esecuzione, questo edificio è l'unico ad essere stato oggetto di autorizzazione comunale ad intervenire con operazioni di ristrutturazione, giusta DIA Edilizia, e la pratica risulta conclusa ed i lavori collaudati. La pratica edilizia è corredata da disegni sommari dai quali non si evincono le dimensioni sia planimetriche che di elevazione delle nuove strutture; per cui risulta impossibile un confronto. In corrispondenza della tavola dei prospetti si legge: "N.B. le altezze di colmo e gronda non vengono modificate; il sottotetto non è abitabile". Le strutture portanti sono state consolidate, il tetto è costituito da orditure in legname di congrua dimensione, l'intradosso è perlinato e superiormente è stata posizionata una guaina protettiva, il manto è in cementegole curve antichizzate. Non sono presenti impianti, se non un rudimentale impianto elettrico di cantiere. Nell'angolo estremo Est sono presenti nuove tubazioni di adduzione di acqua e di scarico reflui. Internamente il sottotetto è stato suddiviso da tramezze in laterizi forati. Non ci sono serramenti tranne due lucernari non individuati nel progetto. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli medi di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - sufficiente - copertura - ottima - finiture edili - sufficienti (allo stato rustico) - serramenti - inesistenti - impiantistico - inesistente - energetico - insufficiente</p> |
| <p><b>Descrizione:</b></p> | <p>Compendio immobiliare composto principalmente da locali destinati a ristoro, quali bar ristorante e sala giochi, dotati di cucina, magazzini, depositi, ripostigli, servizi igienici ed aree ricreative esterne, con annessa unità residenziale localizzata al primo piano del complesso edilizio, nel Comune di Bianzè (VC), posizionato nel concentrico di antica formazione dell'abitato, nel dettaglio al margine Sud. L'attività commerciale in essere da più decenni ha mantenuto la denominazione **** Omissis ****. L'immobile è costituito da tre piani di cui due fuori terra collegati tra loro da scala interna tra il locale cantinato ed il piano terra, e scala esterna tra il cortile interno e l'unità residenziale al piano primo, dove peraltro è presente un locale sottotetto. Inoltre si evidenzia la presenza di un terzo piano fuori terra costituito da sottotetto in fase di ristrutturazione, planimetricamente coincidente con l'unità residenziale. Il bene risulta fornito di tutti i servizi di rete trovandosi nel centro abitato di Bianzè. Nel complesso i corpi di fabbrica costituiscono una forma geometrica ad L con lato maggiore in direzione Nord-Ovest/Sud-Est, e risultano liberi pressoché su tutti i lati tranne per la continuità edilizia con edificio rurale a Sud-Est ed edificio residenziale al margine Nord-Est. L'intero complesso edilizio confina per tutto il margine Sud-Ovest con la via Silvio Pellico e con edifici residenziali su tutti gli altri lati. Due sono gli accessi pedonali al compendio; nel dettaglio uno immette dalla pubblica via al locale di ristoro ed un secondo, sempre dalla via Silvio Pellico, porta direttamente nel magazzino. L'accesso carraio al cortile interno è consentito da un ampio androne/autorimessa protetto, verso la strada, da serranda metallica. L'accesso all'edificio residenziale è possibile esclusivamente attraverso il cortile interno. Il complesso edilizio non risulta dotato di posteggi; peraltro anche i parcheggi pubblici, di zona, risultano estremamente limitati. Il lotto unico in oggetto di perizia è costituito catastalmente da quattro beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bianzè: - Foglio 19 particella 898 subalterno 1, categoria C1, Classe 1, consistenza 26 mq; - Foglio 19 particella 898 subalterno 2, categoria C1, Classe 1, consistenza 68 mq; - Foglio 19 particella 898 subalterni 3 e 5, categoria A4, Classe 2, consistenza 4 vani; - Foglio 19 particella 898 subalterno 4, categoria A4, Classe 2, consistenza 2 vani.</p>   |



|   |    |
|---|----|
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI |

