TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbonaglia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]



Lotto 1-Vicolo Finlandia 7



Lotto 2-Via Trento 8

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

SOMMARIO

Incarico 7
Premessa 7
Lotto 1 8
Descrizione 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 9
Completezza documentazione ex art. 567 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 10
Titolarità 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 11
Confini 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 12
Consistenza 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 13
Cronistoria Dati Catastali 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 14
Dati Catastali 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 15
Precisazioni 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 16
Patti 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 17
Stato conservativo 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 17
Parti Comuni 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 17

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Servitù, censo, livello, usi civici ... 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 ... 18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 ... 18
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 ... 18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 ... 19
Stato di occupazione ... 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 ... 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 ... 19
Provenienze Ventennali ... 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 ... 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 ... 20
Formalità pregiudizievoli ... 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 ... 21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 ... 23
Normativa urbanistica ... 24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 ... 24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 ... 24
Regolarità edilizia ... 25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 ... 25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 ... 26
Vincoli od oneri condominiali ... 26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 ... 26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 ... 27
Lotto 2 ... 28
Descrizione ... 28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 ... 28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 ... 29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 ... 30
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T ... 30
Completezza documentazione ex art. 567 ... 31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 ... 31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 ... 31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 ... 31
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T ... 32
Titolarità ... 32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 ... 32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 ... 32

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 33
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 33
Confini 33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 34
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 34
Consistenza 34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 34
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 35
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 36
Cronistoria Dati Catastali 36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 37
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 37
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 38
Dati Catastali 39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 41
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 42
Precisazioni 43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 43
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 43
Patti 44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 44
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 44
Stato conservativo 44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 45
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 45
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 45
Parti Comuni 45

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 45
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 45
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 46
Servitù, censo, livello, usi civici 46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 46
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 46
Caratteristiche costruttive prevalenti 47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 48
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 48
Stato di occupazione 48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 49
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 49
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 49
Provenienze Ventennali 49
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 51
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 52
Formalità pregiudizievoli 53
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 54
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 56
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 57
Normativa urbanistica 58
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 58
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 59
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 59
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 60
Regolarità edilizia 60
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 60
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 61
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 61

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 62
Vincoli od oneri condominiali 63
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 63
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 63
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 63
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 63
Stima / Formazione lotti 64
Lotto 1 64
Lotto 2 67
Riserve e particolarità da segnalare 70
Riepilogo bando d'asta 72
Lotto 1 72
Lotto 2 73
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E. 77
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 76.067,50 77
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 169.559,67 78
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 81
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 81
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 82
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 83
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 84
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 85
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T 87

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

INCARICO

[redacted]

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 45.33571785418808, 8.40765972296812)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.33571785418808, 8.40765972296812)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 45,332200, 8,410607)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45,332200, 8,410607)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 45,332200, 8,410607)
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 45,332200, 8,410607)

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16



Lotto 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato su Vicolo Finlandia 7, arteria viaria a senso unico con accesso dalla strada principale Via Leonardo Walter Manzone. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di ipermercato Bennet e piccole attività commerciali di quartiere.

Trattasi di appartamento al piano rialzato e cantina al piano seminterrato appartenente al complesso residenziale denominato [redacted] il complesso residenziale è composto da un unico stabile ad L con accesso pedonale al condominio da Vicolo Finlandia, lo stabile condominiale ha 2 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato destinato a cantine e autorimesse. Il Condominio ha facciata principale fronte Vicolo Finlandia e facciata retro su area agricola; lo stabile ha cortile interno, con accesso carraio sempre da Vicolo Finlandia in cui sono inserite le autorimesse.
Il Bene in argomento si trova al piano rialzato e cantina al piano seminterrato dello stabile [redacted] da cui si accede tramite ingresso pedonale dal civico 7, l'accesso comune al vano scale è raggiungibile tramite un piccolo giardino condominiale e attraverso una breve rampa di scale; l'appartamento è composto da disimpegno d'ingresso, camera da letto matrimoniale con balcone fronte ingresso principale, camera da letto doppia, bagno, soggiorno con balcone fronte ingresso principale, cucina con balcone fronte area agricola; l'appartamento è dotato di cantina al piano seminterrato e l'accesso a quest'ultima avviene da vano scala condominiale e da disimpegno comune piano cantinato.

Le caratteristiche costruttive del condominio, detta costruzione risale agli anni '75, sono in muratura e cls con tramezze interne in muratura, la copertura dell'edificio risulta a falde; i serramenti esterni originali dei locali residenziali erano in legno con vetro singolo, l'accesso pedonale allo stabile è in alluminio con bussola vetrata.

In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che Vicolo Finlandia risulta essere ad unico senso di marcia e che l'accesso avviene da arteria principale Via Leonardo walter Manzone.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato su Vicolo Finlandia 7, arteria viaria a senso unico con accesso dalla strada principale Via Leonardo Walter Manzone. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di ipermercato Bennet e piccole attività commerciali di quartiere.

Trattasi di garage al piano seminterrato appartenente al complesso residenziale denominato [redacted] il complesso residenziale è composto da un unico stabile ad L con accesso pedonale al condominio da Vicolo Finlandia, lo stabile condominiale ha 2 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato destinato a cantine e autorimesse. Il Condominio ha facciata principale fronte Vicolo Finlandia e facciata retro su area agricola; lo stabile ha cortile interno,

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

con accesso carraio sempre da Vicolo Finlandia, in cui sono inserite le autorimesse.
Il Bene in argomento si trova al piano seminterrato dello stabile [redacted] da cui si accede tramite ingresso carraio e attraverso cortile comune si giunge in prossimità del Bene a cui si accede tramite portone in metallo basculante.
Le caratteristiche costruttive del condominio, detta costruzione risale agli anni '75, sono in muratura e cls con tramezze interne in muratura, la copertura dell'edificio risulta a falde; i serramenti esterni originali dei locali residenziali erano in legno con vetro singolo, l'accesso carraio avviene tramite cancello in metallo e l'accesso al garage ha porta in metallo basculante.

In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che Vicolo Finlandia risulta essere ad unico senso di marcia e che l'accesso avviene da arteria principale Via Leonardo walter Manzone.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Considerato che nel fascicolo dell'esecuzione deve essere presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento e che il Creditore procedente deve aver esibito le certificazioni catastali, le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni estese almeno fino a tale data (del pignoramento); tenuto comunque conto che quanto sopra richiamato può essere anche sostituito da una relazione a firma di un Notaio che descrive la medesima storia ipotecaria e catastale, SI ATTESTA che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Considerato che nel fascicolo dell'esecuzione deve essere presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento e che il Creditore procedente deve aver esibito le certificazioni catastali, le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni estese almeno fino a tale data (del pignoramento); tenuto comunque conto che quanto sopra richiamato può essere anche sostituito da una relazione a firma di un Notaio che descrive la medesima storia ipotecaria e catastale, SI ATTESTA che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

Il "[redacted]" in cui è inserito il Bene confina:
-a NORD su cortile altra proprietà di fabbricato residenziale
-a EST su area agricola
-a SUD su cortile altra proprietà di fabbricato residenziale
-a OVEST su Vicolo Finlandia

Il Bene in argomento posto al piano rialzato del [redacted] confina:
-a NORD parete esterna verso cortile condominiale

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

-a EST affaccio su area agricola
-a SUD con vano scala condominiale
-a OVEST affaccio su giardino condominiale fronte Vicolo Finlandia

La cantina posta al piano interrato del [redacted] confina:
-a NORD con autorimessa
-a EST con disimpegno comune cantine
-a SUD con altra cantina
-a OVEST fronte giardino condominiale di accesso

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

Il [redacted] in cui è inserito il Bene confina:
-a NORD su cortile altra proprietà di fabbricato residenziale
-a EST su area agricola
-a SUD su cortile altra proprietà di fabbricato residenziale
-a OVEST su Vicolo Finlandia

Il Bene in argomento posto al piano seminterrato del [redacted] confina:
-a NORD parete esterna verso cortile condominiale
-a EST affaccio su area agricola
-a SUD con cantine
-a OVEST affaccio su giardino condominiale fronte Vicolo Finlandia

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,67 mq	87,98 mq	1	87,98 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	12,62 mq	12,62 mq	0,25	3,15 mq	0,00 m	T
Cantina	12,81 mq	15,59 mq	0,20	3,12 mq	2,50 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	94,25 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	94,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto sopra richiamato non si è provveduto ad accertare se l'immobile sia o meno comodamente divisibile in natura in quanto non è pignorato pro-quota (rif. art. 1114 c.p.c.) ovvero non vi è coinvolgimento nella vicenda esecutiva di contitolari non assoggettati all'esecuzione. Per quanto attiene la quota delle parti comuni dell'edificio afferenti l'unità immobiliare in esame, questa deve ritenersi compresa nel valore della stima considerato che i prezzi unitari di mercato, riferiti alle superfici in proprietà esclusiva, sono comprensivi delle parti comuni nella normale aliquota di

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

incidenza per la tipologia di immobili considerati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,73 mq	29,60 mq	1	29,60 mq	2,50 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	29,60 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	29,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto sopra richiamato non si è provveduto ad accertare se l'immobile sia o meno comodamente divisibile in natura in quanto non è pignorato pro-quota (rif. art. 1114 c.p.c.) ovvero non vi è coinvolgimento nella vicenda esecutiva di contitolari non assoggettati all'esecuzione. Per quanto attiene la quota delle parti comuni dell'edificio afferenti l'unità immobiliare in esame, questa deve ritenersi compresa nel valore della stima considerato che i prezzi unitari di mercato, riferiti alle superfici in proprietà esclusiva, sono comprensivi delle parti comuni nella normale aliquota di incidenza per la tipologia di immobili considerati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **01/01/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 473, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,95 Piano T-S1
Dal **01/01/1992** al **15/09/1993**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 473, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 438,99 Piano T-S1
Dal **15/09/1993** al **11/02/2010**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 437, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 438,99 Piano T-S1
Dal **11/02/2010** al **27/09/2023**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 927, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 438,99 Piano T-S1

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Alla presente Relazione di stima sono allegate le visure catastali storiche della proprietà compresa nel compendio pignorato riferita al Bene in oggetto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **01/01/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 473, Sub. 7 Categoria C6 Cl.5, Cons. 24 Rendita € 0,16 Piano S1
Dal **01/01/1992** al **15/09/1993**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 473, Sub. 7 Categoria C6 Cl.5, Cons. 24 Rendita € 92,96 Piano S1
Dal **15/09/1993** al **11/02/2010**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 473, Sub. 7 Categoria C6 Cl.5, Cons. 24 Rendita € 92,96 Piano S1
Dal **11/02/2010** al **27/09/2023**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 927, Sub. 7 Categoria C6 Cl.5, Cons. 24 Rendita € 92,96 Piano S1

Alla presente Relazione di stima sono allegate le visure catastali storiche della proprietà compresa nel compendio pignorato riferita al Bene in oggetto

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	927	1		A3	2	5		438,99 €	T-S1	

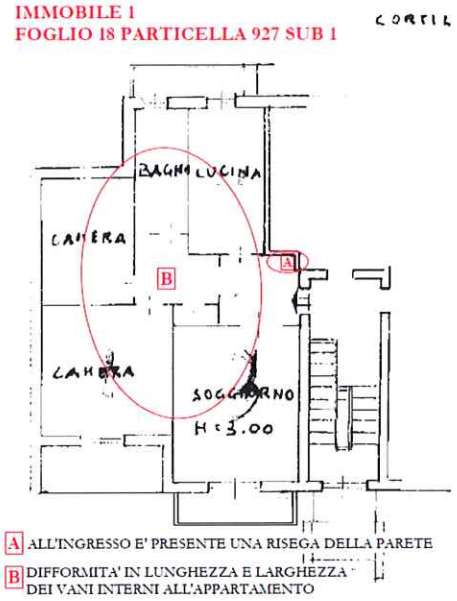
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con la concessione edilizia depositata in data 03/05/1974. La planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio del Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Vercelli il 29/07/1976 da parte del tecnico geom. [redacted] risulta NON CONFORME con lo stato dei luoghi.
Si riassumono brevemente le difformità riscontrate:
- difformità dei tramezzi interni

Per rettificare quanto segnalato necessita pratica catasto urbano (docfa) per aggiornamento planimetria catastale che può essere valutato in circa € 1000.00



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	927	7		C6	5	24	28 mq	92,96 €	S1	

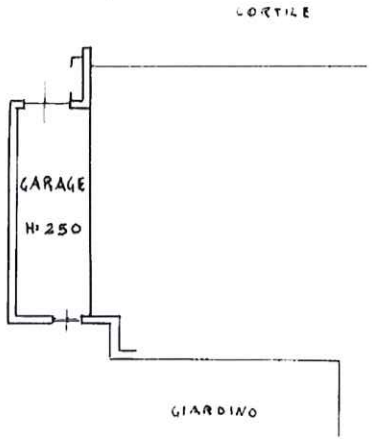
Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con la concessione edilizia depositata in data 03/05/1974. La planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio del Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Vercelli il 29/07/1986 da parte del tecnico geom [redacted] risulta CONFORME con lo stato dei luoghi.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

IMMOBILE 2
FOGLIO 18 PARTICELLA 927 SUB 7



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

Come richiesto dal mandato del G.E. il sottoscritto accedeva regolarmente agli immobili relativi al compendio pignorato in data 24/07/2023 e sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it.
Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Vercelli in data 12/09/2023 si è reperita la concessione edilizia n.5267A del 03/05/1974 per la realizzazione dello stabile; la ricerca a nominativo dell'esecutato per verificare la presenza di eventuali pratiche edilizia non ha prodotto alcun risultato; si allega alla presente Relazione Peritale copia della concessione del 03/05/1974. Si è riscontrato che lo stato di fatto risulta non conforme con la planimetria catastale depositata del 29/07/1976.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

Come richiesto dal mandato del G.E. il sottoscritto accedeva regolarmente agli immobili relativi al compendio pignorato in data 24/07/2023 e sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it.
Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Vercelli in data 12/09/2023 si è reperita la concessione edilizia n.5267A del 03/05/1974 per la realizzazione dello stabile; la ricerca a nominativo dell'esecutato per verificare la presenza di eventuali pratiche edilizia non ha prodotto alcun risultato; si allega alla presente Relazione Peritale copia della concessione del 03/05/1974. Si è riscontrato che lo stato di fatto risulta conforme con la planimetria catastale depositata del 29/07/1986.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

In merito al Bene in argomento, alla data del sopralluogo avvenuto il 24/07/2023 alla presenza dell'avv. [redacted] e alla presenza dell'occupante dell'appartamento Sig.ra [redacted], non risultano in essere, per quanto è dato di conoscere, contratti di locazione o di comodato di vario genere e/o tipo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

In merito al Bene in argomento, alla data del sopralluogo avvenuto il 24/07/2023 alla presenza dell'avv. [redacted] e alla presenza dell'occupante del garage Sig.ra [redacted] non risultano in essere, per quanto è dato di conoscere, contratti di locazione o di comodato di vario genere e/o tipo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

L'unità immobiliare in argomento, alla data del sopralluogo il 24/07/2023 risulta in buone condizioni di manutenzione, non risultano visivamente criticità strutturali. L'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere ad una serie di lavorazioni di carattere ordinario manutentivo dell'unità immobiliare. Si segnala che la portafinestra della cucina è stata sostituita con altra di colore non conferme ai canoni condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

L'unità immobiliare in argomento, alla data del sopralluogo il 24/07/2023 risulta in buone condizioni di manutenzione, non risultano visivamente criticità strutturali. L'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere ad una serie di lavorazioni di carattere ordinario manutentivo del garage.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

Il Bene in argomento risulta inserito in un contesto condominiale denominato [redacted] risultano parti comuni gli accessi pedonali e carrai, il vano scala, disimpegno di accesso alle cantine, cortile e giardino.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

Il Bene in argomento risulta inserito in un contesto condominiale denominato [redacted]; risultano parti comuni gli accessi pedonali e carrai, il vano scala, disimpegno di accesso

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

alle cantine, cortile e giardino.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

Non si segnala, a fronte di quanto riscontrato nonché verificato dalla documentazione agli atti, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Premesso inoltre che l'articolo 173-bis del Decreto Legge n. 83/2015 prevede fra i compiti dell'esperto la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, si segnala come i beni oggetto di pignoramento non risultino gravati da censo, livello o uso civico, richiamando il concetto che un bene può essere pignorato soltanto se di proprietà e non se di questo bene si ha il semplice possesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

Non si segnala, a fronte di quanto riscontrato nonché verificato dalla documentazione agli atti, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Premesso inoltre che l'articolo 173-bis del Decreto Legge n. 83/2015 prevede fra i compiti dell'esperto la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, si segnala come i beni oggetto di pignoramento non risultino gravati da censo, livello o uso civico, richiamando il concetto che un bene può essere pignorato soltanto se di proprietà e non se di questo bene si ha il semplice possesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

Esposizione: Est ed Ovest;
Altezza interna utile: 3.00 m.;
Strutture verticali: cls armato e muratura in buono stato di conservazione;
Solai: in cls armato e laterizio in buono stato di conservazione;
Copertura: a falde visivamente in discrete condizioni;
Pareti esterne: in muratura di mattoni faccia a vista
Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile;
Pavimentazione interna: grès porcellanato;
Infissi esterni: a due battenti in legno e vetro singolo in discrete condizioni manutentive con tapparelle;
Infissi interni: porte a un battente in legno tamburato con vetro stampato in posizione centrale in discreto stato di conservazione e portoncino per accesso all'appartamento;
Impianto elettrico: sottotraccia, non è presente dichiarazione di conformità;
Impianto idro-sanitario: acqua calda sanitaria produzione con caldaia autonoma, non è presente dichiarazione di conformità;
Impianto termico: generatore di calore condominiale; radiatori con termovalvole e contabilizzatore;
Scala condominiale: in buono stato manutentivo;

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Atrio ingresso condominio: in buono stato manutentivo;
Cantina: al piano seminterrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

Esposizione: Nord, Est ed Ovest;
Altezza interna utile: 2.50 m.;
Strutture verticali: cls armato e muratura in buono stato di conservazione;
Solai: in cls armato e laterizio in buono stato di conservazione;
Copertura: a falde visivamente in discrete condizioni;
Pareti esterne: in muratura di mattoni faccia a vista
Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile;
Pavimentazione interna: battuto di cls in discrete condizioni;
Infissi esterni: portone metallico basculante e serramento con telaio in ferro e vetro;
Impianto elettrico: sottotraccia, non è presente dichiarazione di conformità;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare, alla data di visita del sopralluogo effettuata il giorno 24/07/2023 alla presenza dell'avv. [redacted] e alla presenza dell'occupante dell'appartamento Sig.ra [redacted] e [redacted], al fine di prendere visione della consistenza materiale e dello stato dei luoghi, risulta occupato dalla stessa [redacted]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare (garage), alla data di visita del sopralluogo effettuata il giorno 24/07/2023 alla presenza dell'avv. [redacted] e alla presenza dell'occupante dell'appartamento Sig.ra [redacted] al fine di prendere visione della consistenza materiale e dello stato dei luoghi, risulta utilizzato dalla stessa Sig.ra [redacted].

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/09/1993** al **05/10/2023**	[redacted]	Atto Giudiziario-Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

	[redacted]	[redacted]	05/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	15/09/1993	5779	4193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:
- Dagli atti in possesso e dalle verifiche effettuate risulta un atto di ipoteca conc. amministrativa/riscossione successiva al pignoramento (vedi all.12)
- risulta depositato agli atti certificato ipocatastale, dal quale si evincono i dati inerenti l'Atto di Provenienza e che viene inoltre depositato come allegato (vedi all.13)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/09/1993** al **05/10/2023**	[redacted]	Atto Giudiziario-Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	05/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	15/09/1993	5779	4193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:
- Dagli atti in possesso e dalle verifiche effettuate risulta un atto di ipoteca conc. amministrativa/riscossione successiva al pignoramento (vedi all.12)
- risulta depositato agli atti certificato ipocatastale, dal quale si evincono i dati inerenti l'Atto di Provenienza e che viene inoltre depositato come allegato (vedi all.13)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da a Norma art.77 DPR 602/73, introdotto dall'art.16 Dlgs 46/99, modificato 193/2001
  Iscritto a Vercelli il 03/03/2004
  Reg. gen. 2226 - Reg. part. 553
  Importo: € 43.045,26
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 37.912,06
  Spese: € 3.395,50
  Interessi: € 1.737,70
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Vercelli il 21/05/2009
  Reg. gen. 4024 - Reg. part. 701
  Importo: € 11.981,24
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 8.696,24
  Spese: € 2.107,56
  Interessi: € 1.177,44
- **IPOTECA LEGALE** derivante da a Norma art.77 DPR 602/73, introdotto dall'art.16 Dlgs 46/99, modificato 193/2001

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Iscritto a Vercelli il 06/08/2010
Reg. gen. 6722 - Reg. part. 1202
Importo: € 476.441,92
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 238.220,96

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Vercelli il 20/11/2017
  Reg. gen. 8741 - Reg. part. 967
  Importo: € 44.390,40
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 22.195,20
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Vercelli il 05/09/2023
  Reg. gen. 7296 - Reg. part. 662
  Importo: € 1.793.375,78
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 896.687,89

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 22/03/2023
  Reg. gen. 2337 - Reg. part. 1920
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate e dalle ricerche effettuate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura Euro 200.00 oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria per la cancellazione del pignoramento; la cancellazione dell'ipoteca volontaria l'onere di cancellazione ammonta allo 0.50% del valore dell'ipoteca pari ad Euro 490.00, oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da a Norma art.77 DPR 602/73, introdotto dall'art.16 Dlgs 46/99, modificato 193/2001
  Iscritto a Vercelli il 03/03/2004
  Reg. gen. 2226 - Reg. part. 553
  Importo: € 43.045,26
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 37.912,06
  Spese: € 3.395,50
  Interessi: € 1.737,70
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Vercelli il 21/05/2009
  Reg. gen. 4024 - Reg. part. 701
  Importo: € 11.981,24
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 8.696,24
  Spese: € 2.107,56
  Interessi: € 1.177,44
- **IPOTECA LEGALE** derivante da a Norma art.77 DPR 602/73, introdotto dall'art.16 Dlgs 46/99, modificato 193/2001
  Iscritto a Vercelli il 06/08/2010
  Reg. gen. 6722 - Reg. part. 1202
  Importo: € 476.441,92
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 238.220,96
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Vercelli il 20/11/2017
  Reg. gen. 8741 - Reg. part. 967
  Importo: € 44.390,40
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 22.195,20
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Vercelli il 05/09/2023
  Reg. gen. 7296 - Reg. part. 662
  Importo: € 1.793.375,78
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 896.687,89

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 22/03/2023
  Reg. gen. 2337 - Reg. part. 1920
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate e dalle ricerche effettuate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura Euro 200.00 oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria per la cancellazione del pignoramento; la cancellazione dell'ipoteca volontaria l'onere di cancellazione ammonta allo 0.50% del valore dell'ipoteca pari ad Euro 490.00, oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

In seguito alla verifica effettuata presso l'Archivio Storico del Comune di Vercelli in merito all'acquisizione dei Titoli abilitativi e della Dichiarazione di agibilità degli immobili in oggetto: si veda a tal proposito l'allegato inerente la Concessione n.5267A del 03/05/1974 per la realizzazione del condominio denominato "[redacted] e la Dichiarazione di abitabilità n.2025 del 09/12/1975. Dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente tav. 7.1 risulta che: lo stabile in cui è inserito il Bene viene individuato all'interno de "Le Case Basse", le Norme Tecniche di Attuazione di riferimento sono all'art.17 e riportano: Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella tavola 11 e all'art.11; vedi allegato riportante gli estratti di PRGC urbanistici e riportante l'estratto delle NTA in merito al dettaglio delle caratteristiche dell'area e degli obiettivi di piano, alle destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, alle modalità d'attuazione, agli indici urbanistici ed edilizi oltre alle disposizioni particolari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

In seguito alla verifica effettuata presso l'Archivio Storico del Comune di Vercelli in merito all'acquisizione dei Titoli abilitativi e della Dichiarazione di agibilità degli immobili in oggetto: si veda a tal proposito l'allegato inerente la Concessione n.5267A del 03/05/1974 per la realizzazione del condominio denominato [redacted]" e la Dichiarazione di abitabilità n.2025 del 09/12/1975. Dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente tav. 7.1 risulta che: lo stabile in cui è inserito il Bene viene individuato all'interno de "Le Case Basse", le Norme Tecniche di Attuazione di

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

riferimento sono all'art.17 e riportano: Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella tavola 11 e all'art.11; vedi allegato riportante gli estratti di PRGC urbanistici e riportante l'estratto delle NTA in merito al dettaglio delle caratteristiche dell'area e degli obiettivi di piano, alle destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, alle modalità d'attuazione, agli indici urbanistici ed edilizi oltre alle disposizioni particolari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

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

La costruzione dell'edificio risulta del 1975. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
Dalle verifiche effettuate risulta che: la realizzazione dello stabile denominato "[redacted]" è stata concessionata tramite Concessione n. 5267A del 03/05/1974, la concessione è accompagnata dalla pianta del piano cantine, piano rialzato e piano primo; prospetti, sezioni e dettagli costruttivi. L'agibilità del "[redacted]" è stata rilasciata in data 09/12/1975.

Non sussiste conformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione n.5267A in quanto vi sono delle difformità delle tramezze interne ed una risega nella zona ingresso; le difformità possono essere sanate redigendo pratica edilizia di sanatoria e pratica catastale, il costo per la regolarizzazione comprensivo di sanzione e diritti di segreteria potrà essere di circa € 2'500.00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

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

La costruzione dell'edificio risulta del 1975. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
Dalle verifiche effettuate risulta che: la realizzazione dello stabile denominato [redacted]" è stata concessionata tramite Concessione n. 5267A del 03/05/1974, la concessione è accompagnata dalla pianta del piano cantine, piano rialzato e piano primo; prospetti, sezioni e dettagli costruttivi. L'agibilità del "[redacted] è stata rilasciata in data 09/12/1975, il bene risulta conforme con quanto presentato nella concessione edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO T-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.269,15

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Si ritiene utile precisare: in data 16/10/2023 l'amministratore del '[redacted]' geom. [redacted] in merito all'esistenza di vincoli di natura condominiale comunicava esclusivamente il seguente dettaglio dei vincoli esistenti (vedi allegato), di seguito viene il residuo totale dovuto:
- Residuo totale dovuto -4169.15 €

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VICOLO FINLANDIA 7, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.269,15

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sono presenti vincoli od oneri condominiali (vengono riportati quelli già citati nell'appartamento bene 1)
Si ritiene utile precisare: in data 16/10/2023 l'amministratore del "[redacted] in merito all'esistenza di vincoli di natura condominiale comunicava esclusivamente il seguente dettaglio dei vincoli esistenti (vedi allegato), di seguito viene il residuo totale dovuto:
- Residuo totale dovuto -4169.15 €

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

LOTTO 2



Lotto 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato in Via Trento 8, arteria viaria periferica di collegamento tra Corso Randaccio/Via Walter Manzone e la tangenziale nord di Vercelli. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala fronte edifico la presenza di scuola elementare G. Carducci e nelle vicinanze la presenza di ipermercato Bennet e piccole attività commerciali di quartiere.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Trattasi di appartamento al piano primo dello stabile fronte Via Trento; lo stabile è a due piani fuori terra dove al piano terreno troviamo un'altra unità residenziale; l'accesso all'unità al piano primo avviene da scala esterna posizionata sotto il portico di ingresso.
Il Bene in argomento si trova al piano primo da cui si accede tramite scala esterna da cortile interno del civico 8 di Via Trento, la porta di accesso è posizionata su terrazzo e da questa si accede ai locali dell'unità immobiliare, l'unità risulta occupata e in buono stato di manutenzione.
Le caratteristiche costruttive dello stabile possono essere fatte risalire agli anni '50 con strutture in muratura e cls con tramezze interne in muratura, soffitti piani e la copertura dell'edificio a falde; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo.

In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che l'accesso al Bene avviene da Via Trento tramite portone carraio nei pressi dell'incrocio tra Corso Randaccio e Via Trento.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato in Via Trento 8, arteria viaria periferica di collegamento tra Corso Randaccio/Via Walter Manzone e la tangenziale nord di Vercelli.
In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala fronte edifico la presenza di scuola elementare G. Carducci e nelle vicinanze la presenza di ipermercato Bennet e piccole attività commerciali di quartiere.
Trattasi di appartamento al piano terreno e primo dello stabile fronte Via Trento; lo stabile è a due piani fuori terra dove al piano primo troviamo un'altra unità residenziale; l'accesso all'unità avviene dal porticato al piano terreno e con scala interna si accede al piano superiore.
Il Bene in argomento si trova al piano terreno e primo da cui si accede tramite porta esterna da cortile interno del civico 8 di Via Trento, la porta di accesso è posizionata sotto il porticato d'ingresso e da questa si accede ai locali dell'unità immobiliare, l'unità risulta occupata e in buono stato di manutenzione.
Le caratteristiche costruttive dello stabile possono essere fatte risalire agli anni '50 con strutture in muratura e cls con tramezze interne in muratura, soffitti piani e la copertura dell'edificio a falde; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo.

In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che l'accesso al Bene avviene da Via Trento tramite portone carraio nei pressi dell'incrocio tra Corso Randaccio e Via Trento.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato in Via Trento 8, arteria viaria periferica di collegamento tra Corso Randaccio/Via Walter Manzone e la tangenziale nord di Vercelli. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala fronte edifico la presenza di scuola elementare G. Carducci e nelle vicinanze la presenza di ipermercato Bennet e piccole attività commerciali di quartiere.
Trattasi di appartamento al piano primo dello stabile in fondo al cortile di accesso; lo stabile è a due piani fuori terra dove al piano terreno troviamo i locali annessi al magazzino posizionato centralmente nel cortile; l'accesso all'unità al piano primo avviene da scala esterna posizionata in aderenza al muro di confine ovest e con partenza da cortile interno.
Il Bene in argomento si trova al piano primo da cui si accede tramite scala esterna da cortile interno del civico 8 di Via Trento, la porta di accesso è posizionata su balcone esterno e da questa si accede ad un vano da dove tramite un corridoio si può entrare nei vari locali, l'unità è in completo stato di abbandono ed in pessime condizioni.
Le caratteristiche costruttive dello stabile possono essere fatte risalire agli anni '50 con strutture in muratura e cls con tramezze interne in muratura, soffitti voltati, e la copertura dell'edificio a falde; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo.

In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che l'accesso al Bene avviene da Via Trento tramite portone carraio nei pressi dell'incrocio tra Corso Randaccio e Via Trento.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato in Via Trento 8, arteria viaria periferica di collegamento tra Corso Randaccio/Via Walter Manzone e la tangenziale nord di Vercelli. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala fronte edifico la presenza di scuola elementare G. Carducci e nelle vicinanze la presenza di ipermercato Bennet e piccole attività commerciali di quartiere.
Trattasi di magazzino al piano terreno posizionato nel cortile dello stabile.
Il Bene in argomento si trova al piano terreno da cui si accede tramite portone, lo stabile ha al suo interno le celle frigorifere, laboratorio, locale ufficio e ampio spazio di manovra l'unità risulta occupata e in discreto stato di manutenzione.
Lo stabile è stato eretto successivamente alle costruzioni limitrofe del lotto, ha parete nord ed ovest in prefabbricato e copertura in lamiera con controsoffitto interno, è dotato di impianti per le celle frigorifere, queste ultime si trovano nell'ala laterale sotto il terrazzo ed ufficio e laboratorio si trovano sotto lo stabile in fondo al cortile

In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che l'accesso al Bene avviene da Via Trento tramite portone carraio nei pressi dell'incrocio tra Corso Randaccio e Via Trento.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Considerato che nel fascicolo dell'esecuzione deve essere presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento e che il Creditore procedente deve aver esibito le certificazioni catastali, le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni estese almeno fino a tale data (del pignoramento); tenuto comunque conto che quanto sopra richiamato può essere anche sostituito da una relazione a firma di un Notaio che descrive la medesima storia ipotecaria e catastale, SI ATTESTA che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Considerato che nel fascicolo dell'esecuzione deve essere presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento e che il Creditore procedente deve aver esibito le certificazioni catastali, le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni estese almeno fino a tale data (del pignoramento); tenuto comunque conto che quanto sopra richiamato può essere anche sostituito da una relazione a firma di un Notaio che descrive la medesima storia ipotecaria e catastale, SI ATTESTA che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Considerato che nel fascicolo dell'esecuzione deve essere presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento e che il Creditore procedente deve aver esibito le certificazioni catastali, le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni estese almeno fino a tale data (del pignoramento); tenuto comunque conto che quanto sopra richiamato può essere anche sostituito da una relazione a firma di un Notaio che descrive la medesima storia ipotecaria e catastale, SI ATTESTA che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

risulta completa.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Considerato che nel fascicolo dell'esecuzione deve essere presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento e che il Creditore procedente deve aver esibito le certificazioni catastali, le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni estese almeno fino a tale data (del pignoramento); tenuto comunque conto che quanto sopra richiamato può essere anche sostituito da una relazione a firma di un Notaio che descrive la medesima storia ipotecaria e catastale, SI ATTESTA che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

- [redacted] (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

Il Bene in argomento posto al piano primo confina:
-a NORD affaccio su Via Trento
-a EST in aderenza con altro subalterno di proprietà
-a SUD verso cortile interno di proprietà
-a OVEST in aderenza con edificio altra proprietà

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Il Bene in argomento posto al piano primo confina:
-a NORD affaccio su Via Trento
-a EST in aderenza con edificio altra proprietà
-a SUD verso cortile interno di proprietà
-a OVEST in aderenza con altro subalterno di proprietà al piano primo e al piano terreno con edificio altra proprietà

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Il Bene in argomento posto al piano primo confina:
-a NORD affaccio su copertura magazzino e cortile interno
-a EST su cortile altra proprietà di fabbricato residenziale
-a SUD su cortile altra proprietà di fabbricato residenziale
-a OVEST su cortile altra proprietà di fabbricato residenziale

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Il Bene in argomento posto al piano terreno confina:
-a NORD verso stabile residenziale su Via Trento
-a EST le celle frigorifere verso altra proprietà
-a SUD verso cortile interno di proprietà
-a OVEST verso scala di accesso allo stabile in fondo al cortile

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,36 mq	92,61 mq	1	92,61 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,16 mq	3,16 mq	0,25	0,79 mq	0,00 m	1
Terrazza	47,70 mq	47,70 mq	0,20	9,54 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	102,94 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	102,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto sopra richiamato non si è provveduto ad accertare se l'immobile sia o meno comodamente divisibile in natura in quanto non è pignorato pro-quota (rif. art. 1114 c.p.c.) ovvero non vi è

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

coinvolgimento nella vicenda esecutiva di contitolari non assoggettati all'esecuzione. Per quanto attiene la quota delle parti comuni dell'edificio afferenti l'unità immobiliare in esame, questa deve ritenersi compresa nel valore della stima considerato che i prezzi unitari di mercato, riferiti alle superfici in proprietà esclusiva, sono comprensivi delle parti comuni nella normale aliquota di incidenza per la tipologia di immobili considerati.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	141,07 mq	202,37 mq	1	202,37 mq	3,00 m	T-1
Balcone scoperto	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	1
Portico	65,87 mq	65,87 mq	0,15	9,88 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	212,88 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	212,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto sopra richiamato non si è provveduto ad accertare se l'immobile sia o meno comodamente divisibile in natura in quanto non è pignorato pro-quota (rif. art. 1114 c.p.c.) ovvero non vi è coinvolgimento nella vicenda esecutiva di contitolari non assoggettati all'esecuzione. Per quanto attiene la quota delle parti comuni dell'edificio afferenti l'unità immobiliare in esame, questa deve ritenersi compresa nel valore della stima considerato che i prezzi unitari di mercato, riferiti alle superfici in proprietà esclusiva, sono comprensivi delle parti comuni nella normale aliquota di incidenza per la tipologia di immobili considerati.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,26 mq	121,45 mq	1	121,45 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	70,87 mq	70,87 mq	0,25	17,72 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	139,17 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	139,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto sopra richiamato non si è provveduto ad accertare se l'immobile sia o meno comodamente divisibile in natura in quanto non è pignorato pro-quota (rif. art. 1114 c.p.c.) ovvero non vi è coinvolgimento nella vicenda esecutiva di contitolari non assoggettati all'esecuzione. Per quanto attiene la quota delle parti comuni dell'edificio afferenti l'unità immobiliare in esame, questa deve

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

ritenersi compresa nel valore della stima considerato che i prezzi unitari di mercato, riferiti alle superfici in proprietà esclusiva, sono comprensivi delle parti comuni nella normale aliquota di incidenza per la tipologia di immobili considerati.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	410,00 mq	454,00 mq	1	454,00 mq	3,50 m	T
			Totale superficie convenzionale:	454,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	454,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto sopra richiamato non si è provveduto ad accertare se l'immobile sia o meno comodamente divisibile in natura in quanto non è pignorato pro-quota (rif. art. 1114 c.p.c.) ovvero non vi è coinvolgimento nella vicenda esecutiva di contitolari non assoggettati all'esecuzione. Per quanto attiene la quota delle parti comuni dell'edificio afferenti l'unità immobiliare in esame, questa deve ritenersi compresa nel valore della stima considerato che i prezzi unitari di mercato, riferiti alle superfici in proprietà esclusiva, sono comprensivi delle parti comuni nella normale aliquota di incidenza per la tipologia di immobili considerati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **19/07/1991**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3.5 Rendita € 0,56 Piano 1
Dal **19/07/1991** al **01/01/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3.5 Rendita € 262,10 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **28/10/1999**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3.5 Rendita € 262,10 Piano 1
Dal **28/10/1999** al **30/01/2006**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3.5

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

		Rendita € 262,10 Piano 1
Dal **30/01/2006** al **27/09/2023**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 36, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3.5 Rendita € 262,10 Piano 1

Alla presente Relazione di stima sono allegate le visure catastali storiche della proprietà compresa nel compendio pignorato riferita al Bene in oggetto

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **19/07/1991**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 1,33 Piano T-1
Dal **19/07/1991** al **01/01/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 614,58 Piano T-1
Dal **01/01/1992** al **28/10/1999**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 614,58 Piano 1
Dal **28/10/1999** al **30/01/2006**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 614,58 Piano T-1
Dal **30/01/2006** al **27/09/2023**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 36, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 614,58 Piano T-1

Alla presente Relazione di stima sono allegate le visure catastali storiche della proprietà compresa nel compendio pignorato riferita al Bene in oggetto

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **19/07/1991**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4.5 Rendita € 0,72 Piano 1
Dal **19/07/1991** al **01/01/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4.5 Rendita € 336,99 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **28/10/1999**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4.5 Rendita € 336,99 Piano 1
Dal **28/10/1999** al **30/01/2006**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4.5 Rendita € 336,99 Piano 1
Dal **30/01/2006** al **27/09/2023**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 36, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4.5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 336,99 Piano 1

Alla presente Relazione di stima sono allegate le visure catastali storiche della proprietà compresa nel compendio pignorato riferita al Bene in oggetto

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **19/07/1991**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 217 Rendita € 6,72 Piano T
Dal **19/07/1991** al **01/01/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 217 Rendita € 6,72 Piano T
Dal **01/01/1992** al **28/10/1999**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 217 Rendita € 672,43 Piano T

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Dal **28/10/1999** al **30/01/2006**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 37, Sub. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 217 Rendita € 672,43 Piano T
Dal **30/01/2006** al **27/09/2023**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 87, Part. 36, Sub. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 217 Rendita € 672,43 Piano T

Alla presente Relazione di stima sono allegate le visure catastali storiche della proprietà compresa nel compendio pignorato riferita al Bene in oggetto

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	36	7		A3	1	3.5	102 mq	262,1 €	1	

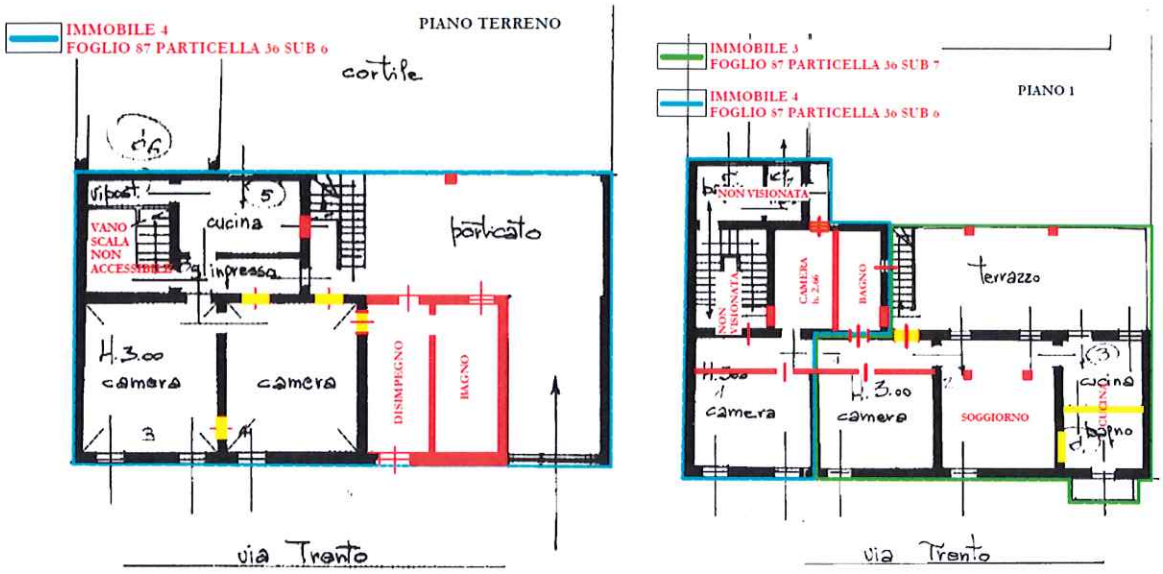
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 16/10/1978. La planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio del Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Vercelli il 16/10/1978 da parte del tecnico ing. [redacted] risulta NON CONFORME con lo stato dei luoghi.
Si riassumono brevemente le difformità riscontrate:
al piano primo risulta in fase di sopralluogo una unica unità immobiliare

Per rettificare quanto segnalato necessita pratica catasto urbano (docfa) per aggiornamento planimetria catastale che può essere valutato in circa € 1000.00

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	36	6		A3	2	7	224 mq	614,58 €	T-1	

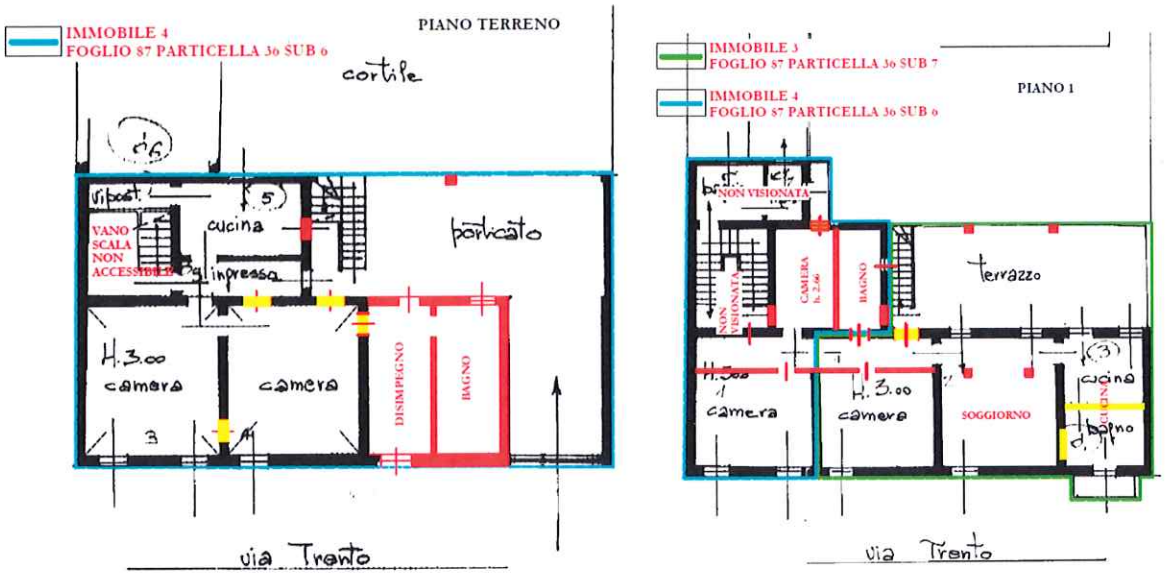
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 16/10/1978. La planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio del Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Vercelli il 16/10/1978 da parte del tecnico ing. [redacted] risulta NON CONFORME con lo stato dei luoghi.
Si riassumono brevemente le difformità riscontrate:
Al piano primo risulta in fase di sopralluogo una unica unità immobiliare e al piano terreno un'altra.
I vani identificati in fase di sopralluogo come disimpegno e bagno non risultano presenti nella scheda catastale.

Per rettificare quanto segnalato necessita pratica catasto urbano (docfa) per aggiornamento planimetria catastale che può essere valutato in circa € 1000.00

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	36	8		A3	1	4.5	130 mq	336,99 €	1	

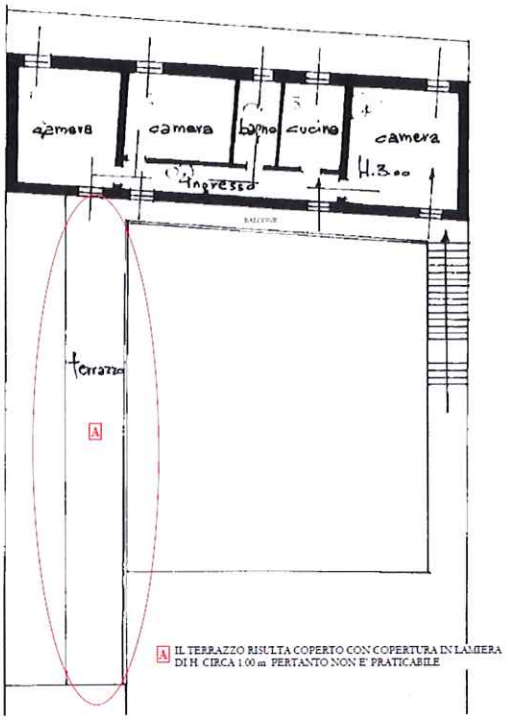
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente depositata in data 15/10/1987. La planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio del Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Vercelli il 15/10/1987 da parte del tecnico ing. [redacted] risulta NON CONFORME con lo stato dei luoghi per la presenza di copertura in lamiera del terrazzo che non ne consente l'utilizzo.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

IMMOBILE 5
FOGLIO 87 PARTICELLA 36 SUB 8



Per rettificare quanto segnalato necessita rimozione copertura in lamiera che può essere valutata in circa € 1500.00

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	36	5		C2	6	217		672,43 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente depositata in data 02/10/1987. La planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio del Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Vercelli il 02/10/1987 da parte del tecnico ing. [redacted] risulta NON CONFORME con lo stato dei luoghi

Per rettificare quanto segnalato necessita pratica catasto urbano (docfa) per aggiornamento planimetria catastale che può essere valutato in circa € 2500.00

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

Come richiesto dal mandato del G.E. il sottoscritto accedeva regolarmente agli immobili relativi al compendio pignorato in data 07/07/2023 e sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it.
Dalle verifiche effettuate presso Archivio Storico del Comune di Vercelli (ricerca effettuata per nominativo dei vari proprietari negli anni) non si è reperita alcuna documentazione riferita alla costruzione dell'immobile nè tantomeno alcuna altra pratica edilizia.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Come richiesto dal mandato del G.E. il sottoscritto accedeva regolarmente agli immobili relativi al compendio pignorato in data 07/07/2023 e sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it.
Dalle verifiche effettuate presso Archivio Storico del Comune di Vercelli (ricerca effettuata per nominativo dei vari proprietari negli anni) non si è reperita alcuna documentazione riferita alla costruzione dell'immobile nè tantomeno alcuna altra pratica edilizia.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Come richiesto dal mandato del G.E. il sottoscritto accedeva regolarmente agli immobili relativi al compendio pignorato in data 07/07/2023 e sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it.
Dalle verifiche effettuate presso Archivio Storico del Comune di Vercelli (ricerca effettuata per nominativo dei vari proprietari negli anni) non si è reperita alcuna documentazione riferita alla costruzione dell'immobile nè tantomeno alcuna altra pratica edilizia.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Come richiesto dal mandato del G.E. il sottoscritto accedeva regolarmente agli immobili relativi al compendio pignorato in data 07/07/2023 e sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it.
Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Vercelli in data 12/09/2023 non è stato possibile reperire alcuna documentazione riferita alla costruzione del magazzino.

La planimetria catastale reperita presso gli ufficio del catasto e i dati presenti in visura riportano una superficie di 217 mq che verificati durante il sopralluogo identificano solamente la parte di magazzino destinata ad area di manovra, le altre superfici delle celle, ufficio, laboratorio non sono state identificate e pertanto conteggiate nel subalterno 5. I locali adibiti a magazzino verso il porticato risultano allo stato di fatto parte dell'unità residenziale del piano terreno.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

In merito al Bene in argomento, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/07/2023 alla presenza dell'avv. [redacted] e alla presenza del Sig. [redacted] (marito della legale rappresentante della società debitrice), non risultano in essere, per quanto è dato di conoscere, contratti di locazione o di comodato di vario genere e/o tipo.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

In merito al Bene in argomento, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/07/2023 alla presenza dell'avv. [redacted] e alla presenza del Sig. [redacted] (marito della legale rappresentante della società debitrice), non risultano in essere, per quanto è dato di conoscere, contratti di locazione o di comodato di vario genere e/o tipo.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

In merito al Bene in argomento, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/07/2023 alla presenza dell'avv. [redacted] e alla presenza del Sig. [redacted] (marito della legale rappresentante della società debitrice), non risultano in essere, per quanto è dato di conoscere, contratti di locazione o di comodato di vario genere e/o tipo.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

In merito al Bene in argomento, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/07/2023 alla presenza dell'avv. [redacted] e alla presenza del Sig. [redacted] (marito della legale rappresentante della società debitrice), non risultano in essere, per quanto è dato di conoscere, contratti di locazione o di comodato di vario genere e/o tipo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

L'unità immobiliare in argomento, alla data del sopralluogo il 07/07/2023 risulta in buone condizioni, i locali sono puliti perché abitati, non risultano visivamente criticità strutturali. L'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere ad una serie di lavorazioni di carattere manutentivo straordinario riguardante una completa ristrutturazione dell'unità immobiliare perché la suddivisione catastale dello stabile non corrisponde a quella esistente; lo stabile allo stato di fatto risulta suddiviso in due abitazioni di cui una al piano primo e una al piano terreno; catastalmente invece la suddivisione dei subalterni risulta il sub 6 al piano terreno e primo e il sub 7 solo al piano primo.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

L'unità immobiliare in argomento, alla data del sopralluogo il 07/07/2023 risulta in buone condizioni, i locali sono puliti perché abitati, non risultano visivamente criticità strutturali. L'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere ad una serie di lavorazioni di carattere manutentivo straordinario riguardante una completa ristrutturazione dell'unità immobiliare perché la suddivisione catastale dello stabile non corrisponde a quella esistente; lo stabile allo stato di fatto risulta suddiviso in due abitazioni di cui una al piano primo e una al piano terreno; catastalmente invece la suddivisione dei subalterni risulta il sub 6 al piano terreno e primo e il sub 7 solo al piano primo.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

L'unità immobiliare in argomento, alla data del sopralluogo il 07/07/2023 risulta in pessime condizioni di manutenzione, i locali sono sporchi e utilizzati come deposito, non risultano visivamente criticità strutturali. L'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere ad una serie di lavorazioni di carattere manutentivo straordinario riguardante una completa ristrutturazione dell'unità immobiliare.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

L'unità immobiliare in argomento, alla data del sopralluogo il 07/07/2023 risulta in discrete condizioni, non risultano visivamente criticità strutturali. L'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere ad una serie di lavorazioni di carattere manutentivo straordinario riguardante una completa ristrutturazione dell'unità immobiliare e revisione degli impianti.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

Il Bene in argomento risulta inserito in un contesto privato che ha come unico proprietario la società debitrice.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Il Bene in argomento risulta inserito in un contesto privato che ha come unico proprietario la società debitrice.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Il Bene in argomento risulta inserito in un contesto privato che ha come unico proprietario la società debitrice.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Il Bene in argomento risulta inserito in un contesto privato che ha come unico proprietario la società debitrice.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

Non si segnala, a fronte di quanto riscontrato nonché verificato dalla documentazione agli atti, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Premesso inoltre che l'articolo 173-bis del Decreto Legge n. 83/2015 prevede fra i compiti dell'esperto la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, si segnala come i beni oggetto di pignoramento non risultino gravati da censo, livello o uso civico, richiamando il concetto che un bene può essere pignorato soltanto se di proprietà e non se di questo bene si ha il semplice possesso.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Non si segnala, a fronte di quanto riscontrato nonché verificato dalla documentazione agli atti, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Premesso inoltre che l'articolo 173-bis del Decreto Legge n. 83/2015 prevede fra i compiti dell'esperto la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, si segnala come i beni oggetto di pignoramento non risultino gravati da censo, livello o uso civico, richiamando il concetto che un bene può essere pignorato soltanto se di proprietà e non se di questo bene si ha il semplice possesso.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Non si segnala, a fronte di quanto riscontrato nonché verificato dalla documentazione agli atti, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Premesso inoltre che l'articolo 173-bis del Decreto Legge n. 83/2015 prevede fra i compiti dell'esperto la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, si segnala come i beni oggetto di pignoramento non risultino gravati da censo, livello o uso civico, richiamando il concetto che un bene può essere pignorato soltanto se di proprietà e non se di questo bene si ha il semplice possesso.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Non si segnala, a fronte di quanto riscontrato nonché verificato dalla documentazione agli atti, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Premesso inoltre che l'articolo 173-bis del Decreto Legge n. 83/2015 prevede fra i compiti dell'esperto la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, si segnala come i beni oggetto di pignoramento non risultino gravati da censo, livello o uso civico, richiamando il concetto che un bene può essere pignorato soltanto se di proprietà e non se di questo bene si ha il semplice possesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

Esposizione: Nord, Sud e Ovest;
Altezza interna utile: 3.00 m.;
Strutture verticali: cls armato e muratura in discreto stato di conservazione;
Solai: in cls armato e laterizio in buono stato di conservazione;
Copertura: a falde visivamente in discrete condizioni;
Pareti esterne: in muratura intonacata e tinteggiata
Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate in buone condizioni;
Pavimentazione interna: grès porcellanato;
Infissi esterni: a due battenti in legno e vetro singolo e alcuni doppio in discrete manutentive con persiane in alluminio sul fronte strada e in legno vero il cortile interno;
Infissi interni: porte a un battente in legno tamburato con vetro stampato in posizione centrale in buone condizioni e portoncino per accesso all'appartamento;
Impianto elettrico: sottotraccia, non è presente dichiarazione di conformità;
Impianto idro-sanitario: non è presente dichiarazione di conformità;
Impianto termico: caldaia e radiatori senza dichiarazione di conformità

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Esposizione: Nord, Est e Ovest;
Altezza interna utile: 3.00 m.;
Strutture verticali: cls armato e muratura in discreto stato di conservazione;
Solai: in cls armato e laterizio in buono stato di conservazione e volte al piano terreno;
Copertura: a falde visivamente in discrete condizioni;
Pareti esterne: in muratura intonacata e tinteggiata
Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate in buone condizioni;
Pavimentazione interna: grès porcellanato;
Infissi esterni: a due battenti in legno e vetro singolo e alcuni doppio in discrete manutentive con persiane in alluminio sul fronte strada e in legno vero il cortile interno;
Infissi interni: porte a un battente in legno tamburato con vetro stampato in posizione centrale in buone condizioni e portoncino per accesso all'appartamento;
Impianto elettrico: sottotraccia, non è presente dichiarazione di conformità;
Impianto idro-sanitario: non è presente dichiarazione di conformità;
Impianto termico: caldaia e radiatori senza dichiarazione di conformità e stufa a gas

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Esposizione: Nord, Est, Sud e Ovest;
Altezza interna utile: 3.00 m.;
Strutture verticali: cls armato e muratura in cattivo stato di conservazione;
Solai: in cls armato e laterizio in cattivo stato di conservazione;
Copertura: a falde visivamente in discrete condizioni;
Pareti esterne: in muratura rivestita verso cortile, le altre intonacate
Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate in pessime condizioni;
Pavimentazione interna: grès porcellanato e marmiglia;
Infissi esterni: a due battenti in legno e vetro singolo in pessime condizioni manutentive con persiane;
Infissi interni: porte a un battente in legno tamburato con vetro stampato in posizione centrale in pessimo stato di conservazione e portoncino per accesso all'appartamento;
Impianto elettrico: sottotraccia, non è presente dichiarazione di conformità;
Impianto idro-sanitario: non è presente dichiarazione di conformità;
Impianto termico: presenza di stufe a gas in alcuni locali

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Esposizione: Nord;
Altezza interna utile: 3.50 m. il capannone, altri locali 2.60 m;
Strutture verticali: cls armato e muratura per la parte celle e zona ufficio; pareti prefabbricate nord e ovest;
Solai: in cls armato e laterizio i solaio delle celle e zona ufficio in discreto stato di conservazione;
Copertura: a falde con copertura in lamiera visivamente in discrete condizioni;
Pareti esterne: in muratura intonacata e pareti prefabbricate
Pareti interne: in muratura in discrete condizioni;
Pavimentazione interna: battuto di cls, resina e gres porcellanato zona uffici;
Infissi esterni: in alluminio
Infissi interni: porte in alluminio;
Impianto elettrico: sottotraccia per zona uffici, a vista zona capannone privo di dichiarazione di conformità;
Impianto idro-sanitario: non è presente dichiarazione di conformità;
Impianto termico: refrigeratori per celle

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

In merito al Bene in argomento, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/07/2023 alla presenza dell'avv. [redacted] e alla presenza del Sig. [redacted] (marito della legale rappresentante della società debitrice), al fine di prendere visione della consistenza materiale e dello stato dei luoghi, risulta occupato dalla società debitrice e utilizzato come alloggio residenziale.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

In merito al Bene in argomento, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/07/2023 alla presenza dell'avv. [redacted] e alla presenza del Sig. [redacted] (marito della legale rappresentante della società debitrice), al fine di prendere visione della consistenza materiale e dello stato dei luoghi, risulta occupato dalla società debitrice e utilizzato come alloggio residenziale.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

In merito al Bene in argomento, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/07/2023 alla presenza dell'avv. [redacted] e alla presenza del Sig. [redacted] (marito della legale rappresentante della società debitrice), al fine di prendere visione della consistenza materiale e dello stato dei luoghi, risulta occupato dalla società debitrice e utilizzato come deposito dismesso.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

In merito al Bene in argomento, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/07/2023 alla presenza dell'avv. [redacted] e alla presenza del Sig. [redacted] (marito della legale rappresentante della società debitrice), al fine di prendere visione della consistenza materiale e dello stato dei luoghi, risulta occupato dalla società debitrice e utilizzato come ufficio e magazzino.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 28/10/1999 al 05/10/2023</td><td rowspan="8">[redacted]</td><td colspan="4">Atto Giudiziario-Trasferimento Immobili</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>[redacted]</td><td>28/10/1999</td><td>27411</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli</td><td>08/11/1999</td><td>8460</td><td>5885</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:
- Dagli atti in possesso e dalle verifiche effettuate risulta un atto di ipoteca conc. amministrativa/riscossione successiva al pignoramento (vedi all.12)
- risulta depositato agli atti certificato ipocatastale, dal quale si evincono i dati inerenti l'Atto di Provenienza e che viene inoltre depositato come allegato (vedi all.13)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/10/1999** al **05/10/2023**	[redacted]	**Atto Giudiziario-Trasferimento Immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	28/10/1999	27411	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/11/1999	8460	5885
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:
- Dagli atti in possesso e dalle verifiche effettuate risulta un atto di ipoteca conc.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

amministrativa/riscossione successiva al pignoramento (vedi all.12)
- risulta depositato agli atti certificato ipocatastale, dal quale si evincono i dati inerenti l'Atto di Provenienza e che viene inoltre depositato come allegato (vedi all.13)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/10/1999** al **05/10/2023**	[redacted]	**Atto Giudiziario-Trasferimento Immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	28/10/1999	27411	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/11/1999	8460	5885
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:
- Dagli atti in possesso e dalle verifiche effettuate risulta un atto di ipoteca conc. amministrativa/riscossione successiva al pignoramento (vedi all.12)
- risulta depositato agli atti certificato ipocatastale, dal quale si evincono i dati inerenti l'Atto di Provenienza e che viene inoltre depositato come allegato (vedi all.13)

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/10/1999** al **05/10/2023**	[redacted]	**Atto Giudiziario-Trasferimento Immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	28/10/1999	27411	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/11/1999	8460	5885
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:
- Dagli atti in possesso e dalle verifiche effettuate risulta un atto di ipoteca conc. amministrativa/riscossione successiva al pignoramento (vedi all.12)
- risulta depositato agli atti certificato ipocatastale, dal quale si evincono i dati inerenti l'Atto di Provenienza e che viene inoltre depositato come allegato (vedi all.13)

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da a Norma art.77 DPR 602/73, introdotto dall'art.16 Dlgs 46/99, modificato 193/2001
  Iscritto a Vercelli il 03/03/2004
  Reg. gen. 2226 - Reg. part. 553
  Importo: € 43.045,26
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 37.912,06
  Spese: € 3.395,50
  Interessi: € 1.737,70
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Vercelli il 21/05/2009
  Reg. gen. 4024 - Reg. part. 701
  Importo: € 11.981,24
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 8.696,24
  Spese: € 2.107,56
  Interessi: € 1.177,44
- **IPOTECA LEGALE** derivante da a Norma art.77 DPR 602/73, introdotto dall'art.16 Dlgs 46/99, modificato 193/2001
  Iscritto a Vercelli il 06/08/2010
  Reg. gen. 6722 - Reg. part. 1202
  Importo: € 476.441,92
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 238.220,96
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Vercelli il 20/11/2017
  Reg. gen. 8741 - Reg. part. 967
  Importo: € 44.390,40
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 22.195,20
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Vercelli il 05/09/2023
  Reg. gen. 7296 - Reg. part. 662
  Importo: € 1.793.375,78

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Capitale: € 896.687,89

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 22/03/2023
  Reg. gen. 2337 - Reg. part. 1920
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate e dalle ricerche effettuate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura Euro 200.00 oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria per la cancellazione del pignoramento; la cancellazione dell'ipoteca volontaria l'onere di cancellazione ammonta allo 0.50% del valore dell'ipoteca pari ad Euro 490.00, oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da a Norma art.77 DPR 602/73, introdotto dall'art.16 Dlgs 46/99, modificato 193/2001
  Iscritto a Vercelli il 03/03/2004
  Reg. gen. 2226 - Reg. part. 553
  Importo: € 43.045,26
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 37.912,06
  Spese: € 3.395,50
  Interessi: € 1.737,70
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Vercelli il 21/05/2009
  Reg. gen. 4024 - Reg. part. 701
  Importo: € 11.981,24
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 8.696,24

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Spese: € 2.107,56
Interessi: € 1.177,44

- **IPOTECA LEGALE** derivante da a Norma art.77 DPR 602/73, introdotto dall'art.16 Dlgs 46/99, modificato 193/2001
  Iscritto a Vercelli il 06/08/2010
  Reg. gen. 6722 - Reg. part. 1202
  Importo: € 476.441,92
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 238.220,96
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Vercelli il 20/11/2017
  Reg. gen. 8741 - Reg. part. 967
  Importo: € 44.390,40
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 22.195,20
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Vercelli il 05/09/2023
  Reg. gen. 7296 - Reg. part. 662
  Importo: € 1.793.375,78
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 896.687,89

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 22/03/2023
  Reg. gen. 2337 - Reg. part. 1920
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate e dalle ricerche effettuate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura Euro 200.00 oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria per la cancellazione del pignoramento; la cancellazione dell'ipoteca volontaria l'onere di cancellazione ammonta allo 0.50% del valore dell'ipoteca pari ad Euro 490.00, oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da a Norma art.77 DPR 602/73, introdotto dall'art.16 Dlgs 46/99, modificato 193/2001
  Iscritto a Vercelli il 03/03/2004
  Reg. gen. 2226 - Reg. part. 553
  Importo: € 43.045,26
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 37.912,06
  Spese: € 3.395,50
  Interessi: € 1.737,70
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Vercelli il 21/05/2009
  Reg. gen. 4024 - Reg. part. 701
  Importo: € 11.981,24
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 8.696,24
  Spese: € 2.107,56
  Interessi: € 1.177,44
- **IPOTECA LEGALE** derivante da a Norma art.77 DPR 602/73, introdotto dall'art.16 Dlgs 46/99, modificato 193/2001
  Iscritto a Vercelli il 06/08/2010
  Reg. gen. 6722 - Reg. part. 1202
  Importo: € 476.441,92
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 238.220,96
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Vercelli il 20/11/2017
  Reg. gen. 8741 - Reg. part. 967
  Importo: € 44.390,40
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 22.195,20
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Vercelli il 05/09/2023
  Reg. gen. 7296 - Reg. part. 662
  Importo: € 1.793.375,78
  A favore di [redacted]

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Contro [redacted]
Capitale: € 896.687,89

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 22/03/2023
  Reg. gen. 2337 - Reg. part. 1920
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate e dalle ricerche effettuate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura Euro 200.00 oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria per la cancellazione del pignoramento; la cancellazione dell'ipoteca volontaria l'onere di cancellazione ammonta allo 0.50% del valore dell'ipoteca pari ad Euro 490.00, oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da a Norma art.77 DPR 602/73, introdotto dall'art.16 Dlgs 46/99, modificato 193/2001
  Iscritto a Vercelli il 03/03/2004
  Reg. gen. 2226 - Reg. part. 553
  Importo: € 43.045,26
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 37.912,06
  Spese: € 3.395,50
  Interessi: € 1.737,70
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Vercelli il 21/05/2009
  Reg. gen. 4024 - Reg. part. 701
  Importo: € 11.981,24
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 8.696,24
  Spese: € 2.107,56
  Interessi: € 1.177,44

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

- **IPOTECA LEGALE** derivante da a Norma art.77 DPR 602/73, introdotto dall'art.16 Dlgs 46/99, modificato 193/2001
  Iscritto a Vercelli il 06/08/2010
  Reg. gen. 6722 - Reg. part. 1202
  Importo: € 476.441,92
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 238.220,96
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Vercelli il 20/11/2017
  Reg. gen. 8741 - Reg. part. 967
  Importo: € 44.390,40
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 22.195,20
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Vercelli il 05/09/2023
  Reg. gen. 7296 - Reg. part. 662
  Importo: € 1.793.375,78
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 896.687,89

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 22/03/2023
  Reg. gen. 2337 - Reg. part. 1920
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate e dalle ricerche effettuate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura Euro 200.00 oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria per la cancellazione del pignoramento; la cancellazione dell'ipoteca volontaria l'onere di cancellazione ammonta allo 0.50% del valore dell'ipoteca pari ad Euro 490.00, oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

Dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente tav. 7.1 risulta che: lo stabile in cui è inserito il Bene viene individuato all'interno de "Le Case del Tessuto Edilizio Minore", le Norme Tecniche di Attuazione

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

di riferimento sono all'art.16 e riportano: Le case del tessuto edilizio minore individua gli edifici e gli isolati urbani di origine novecentesca situati all'interno della cerchia dei viali e/o lungo le radiali storiche. Si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie, dove coesistono fronti continui prevalentemente a tre piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi artigianali e/o commerciali, case basse con orti e giardini affacciate lungo la traccia dei canali entro il reticolo urbano

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto -pubblico e privato), dei carattere del tessuto edilizio; vedi allegato riportante gli estratti di PRGC urbanistici e riportante l'estratto delle NTA in merito al dettaglio delle caratteristiche dell'area e degli obiettivi di piano, alle destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, alle modalità d'attuazione, agli indici urbanistici ed edilizi oltre alle disposizioni particolari.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente tav. 7.1 risulta che: lo stabile in cui è inserito il Bene viene individuato all'interno de "Le Case del Tessuto Edilizio Minore", le Norme Tecniche di Attuazione di riferimento sono all'art.16 e riportano: Le case del tessuto edilizio minore individua gli edifici e gli isolati urbani di origine novecentesca situati all'interno della cerchia dei viali e/o lungo le radiali storiche. Si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie, dove coesistono fronti continui prevalentemente a tre piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi artigianali e/o commerciali, case basse con orti e giardini affacciate lungo la traccia dei canali entro il reticolo urbano

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto -pubblico e privato), dei carattere del tessuto edilizio; vedi allegato riportante gli estratti di PRGC urbanistici e riportante l'estratto delle NTA in merito al dettaglio delle caratteristiche dell'area e degli obiettivi di piano, alle destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, alle modalità d'attuazione, agli indici urbanistici ed edilizi oltre alle disposizioni particolari.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente tav. 7.1 risulta che: lo stabile in cui è inserito il Bene viene individuato all'interno de "Le Case del Tessuto Edilizio Minore", le Norme Tecniche di Attuazione di riferimento sono all'art.16 e riportano: Le case del tessuto edilizio minore individua gli edifici e gli isolati urbani di origine novecentesca situati all'interno della cerchia dei viali e/o lungo le radiali storiche. Si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie, dove coesistono fronti continui prevalentemente a tre piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi artigianali e/o commerciali, case basse con orti e giardini affacciate lungo la traccia dei canali entro il reticolo urbano

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto -pubblico e privato), dei carattere del tessuto edilizio; vedi allegato riportante gli estratti di PRGC urbanistici e riportante l'estratto delle NTA in merito al dettaglio delle caratteristiche dell'area e degli obiettivi di piano, alle destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, alle modalità d'attuazione, agli indici

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

urbanistici ed edilizi oltre alle disposizioni particolari.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente tav. 7.1 risulta che: lo stabile in cui è inserito il Bene viene individuato all'interno de "Le Case del Tessuto Edilizio Minore", le Norme Tecniche di Attuazione di riferimento sono all'art.16 e riportano: Le case del tessuto edilizio minore individua gli edifici e gli isolati urbani di origine novecentesca situati all'interno della cerchia dei viali e/o lungo le radiali storiche. Si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie, dove coesistono fronti continui prevalentemente a tre piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi artigianali e/o commerciali, case basse con orti e giardini affacciate lungo la traccia dei canali entro il reticolo urbano

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto -pubblico e privato), dei carattere del tessuto edilizio; vedi allegato riportante gli estratti di PRGC urbanistici e riportante l'estratto delle NTA in merito al dettaglio delle caratteristiche dell'area e degli obiettivi di piano, alle destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, alle modalità d'attuazione, agli indici urbanistici ed edilizi oltre alle disposizioni particolari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

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

La costruzione dell'edificio risulta presumibilmente ante 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. In seguito alla verifica effettuata presso l'Archivio Storico del Comune di Vercelli in merito all'acquisizione dei Titoli abilitativi (ricerca effettuata per nominativi dei vari proprietari noti negli anni) si segnala che non è stato possibile reperire alcuna documentazione.
In fase di sopralluogo si è constatato che il piano primo è caratterizzato dalla presenza di una unica unità immobiliare e pertanto non risulta conforme urbanisticamente.
L'eventuale costo per la regolarizzazione del piano primo potrebbe essere di circa € 3000.00 comprensivi di sanzione, oneri, diritti di segreteria, progetto architettonico in sanatoria, progetto strutturale, richiesta di agibilità.

Visto quanto detto precedentemente, lo scrivente non può dichiarare con certezza se tale abuso possa essere effettivamente sanabile, questo perché il Testo Unico dell'Edilizia 380/2001 prevede che per gli interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo questi per essere oggetto di sanatoria devono risultare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della pratica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

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

La costruzione dell'edificio risulta presumibilmente ante 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. In seguito alla verifica effettuata presso l'Archivio Storico del Comune di Vercelli in merito all'acquisizione dei Titoli abilitativi (ricerca effettuata per nominativi dei vari proprietari noti negli anni) si segnala che non è stato possibile reperire alcuna documentazione.
In fase di sopralluogo si è constatato che il piano terreno è caratterizzato dalla presenza di una unica unità immobiliare e il piano primo da un'altra e pertanto non risulta conforme urbanisticamente.
L'eventuale costo per la regolarizzazione del piano terreno potrebbe essere di circa € 5000.00 comprensivi di sanzione, oneri, diritti di segreteria, progetto architettonico in sanatoria, progetto strutturale, richiesta di agibilità.

Visto quanto detto precedentemente, lo scrivente non può dichiarare con certezza se tale abuso possa essere effettivamente sanabile, questo perché il Testo Unico dell'Edilizia 380/2001 prevede che per gli interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo questi per essere oggetto di sanatoria devono risultare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della pratica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

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.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

La costruzione dell'edificio risulta presumibilmente ante 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. In seguito alla verifica effettuata presso l'Archivio Storico del Comune di Vercelli in merito all'acquisizione dei Titoli abilitativi (ricerca effettuata per nominativi dei vari proprietari noti negli anni) si segnala che non è stato possibile reperire alcuna documentazione.
Per quanto verificato dalla documentazione reperita si può presumibilmente definire l'unità immobiliare conforme urbanisticamente

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

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

Dalle verifiche effettuate presso Archivio Storico del Comune di Vercelli (ricerca effettuata per nominativo dei vari proprietari negli anni) non si è reperita alcuna documentazione riferita alla costruzione dell'immobile nè tantomeno alcuna altra pratica edilizia.

La destinazione d'uso dell'immobile come magazzino/locale di deposito non è conforme con quanto rilevato perchè si evince che detto immobile ha caratteristiche di fabbricati costituiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività perché al suo interno è presente ufficio, laboratorio, servizi igienici e le varie celle frigorifere a servizio dell'attività; l'immobile contrasta con le normative vigenti e con il Piano Regolatore del Comune di Vercelli che identifica il lotto a destinazione residenziale; visto che il sub 5 compare solo nell'atto di acquisto del debitore ma non negli atti precedenti e non avendo trovata alcuna licenza edilizia si può constatare che quest'ultimo sia solamente stato inserito nella mappa terreni e al catasto urbano e pertanto edificato in contrasto con la disciplina urbanistica e di Piano Regolatore.

La demolizione e smaltimento della struttura del capannone (copertura e parete laterale nord ed oves) lasciando le murature sotto stabile in fondo cortile e sotto terrazzo laterale può essere stimata in circa € 25'000.00.

Visto quanto detto precedentemente, lo scrivente non può dichiarare con certezza se tale abuso possa essere effettivamente sanabile, questo perché il Testo Unico dell'Edilizia 380/2001 prevede che per gli interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo questi per essere oggetto di sanatoria devono risultare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della pratica.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 3, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Trattasi di lotto privato con stabili tutti di proprietà della società Debitrice.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 2, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Trattasi di lotto privato con stabili tutti di proprietà della società Debitrice.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 4, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Trattasi di lotto privato con stabili tutti di proprietà della società Debitrice.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA TRENTO 8, INTERNO 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Trattasi di lotto privato con stabili tutti di proprietà della società Debitrice.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di unità immobiliari situate in luoghi diversi vengo formati 2 lotti: il primo lotto sarà composto dalle unità immobiliari site in Vicolo Finlandia 7 (appartamento al piano rialzato con cantina e autorimessa al piano seminterrato); il secondo lotto dalle unità immobiliari poste in Via Trento 8 (unica proprietà del mappale 36 composto da 3 abitazioni e un magazzino).
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1
  Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato su Vicolo Finlandia 7, arteria viaria a senso unico con accesso dalla strada principale Via Leonardo Walter Manzone. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di ipermercato Bennet e piccole attività commerciali di quartiere. Trattasi di appartamento al piano rialzato e cantina al piano seminterrato appartenente al complesso residenziale denominato [redacted]"; il complesso residenziale è composto da un unico stabile ad L con accesso pedonale al condominio da Vicolo Finlandia, lo stabile condominiale ha 2 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato destinato a cantine e autorimesse. Il Condominio ha facciata principale fronte Vicolo Finlandia e facciata retro su area agricola; lo stabile ha cortile interno, con accesso carraio sempre da Vicolo Finlandia in cui sono inserite le autorimesse. Il Bene in argomento si trova al piano rialzato e cantina al piano seminterrato dello stabile [redacted]" da cui si accede tramite ingresso pedonale dal civico 7, l'accesso comune al vano scale è raggiungibile tramite un piccolo giardino condominiale e attraverso una breve rampa di scale; l'appartamento è composto da disimpegno d'ingresso, camera da letto matrimoniale con balcone fronte ingresso principale, camera da letto doppia, bagno, soggiorno con balcone fronte ingresso principale, cucina con balcone fronte area agricola; l'appartamento è dotato di cantina al piano seminterrato e l'accesso a quest'ultima avviene da vano scala condominiale e da disimpegno comune piano cantinato. Le caratteristiche costruttive del condominio, detta costruzione risale agli anni '75, sono in muratura e cls con tramezze interne in muratura, la copertura dell'edificio risulta a falde; i serramenti esterni originali dei locali residenziali erano in legno con vetro singolo, l'accesso pedonale allo stabile è in alluminio con bussola vetrata. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che Vicolo Finlandia risulta essere ad unico senso di marcia e che l'accesso avviene da arteria principale Via Leonardo walter Manzone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 927, Sub. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 70.687,50

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

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

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1
  Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato su Vicolo Finlandia 7, arteria viaria a senso unico con accesso dalla strada principale Via Leonardo Walter Manzone. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di ipermercato Bennet e piccole attività commerciali di quartiere. Trattasi di garage al piano seminterrato appartenente al complesso residenziale denominato [redacted] il complesso residenziale è composto da un unico stabile ad L con accesso pedonale al condominio da Vicolo Finlandia, lo stabile condominiale ha 2 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato destinato a cantine e autorimesse. Il Condominio ha facciata principale fronte Vicolo Finlandia e facciata retro su area agricola; lo stabile ha cortile interno, con accesso carraio sempre da Vicolo Finlandia, in cui sono inserite le autorimesse. Il Bene in argomento si trova al piano seminterrato dello stabile [redacted] da cui si accede tramite ingresso carraio e attraverso cortile comune si giunge in prossimità del Bene a cui si accede tramite portone in metallo basculante. Le caratteristiche costruttive del condominio, detta costruzione risale agli anni '75, sono in muratura e cls con tramezze interne in muratura, la copertura dell'edificio risulta a falde; i serramenti esterni originali dei locali residenziali erano in legno con vetro singolo, l'accesso carraio avviene tramite cancello in metallo e l'accesso al garage ha porta in metallo basculante. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che Vicolo Finlandia risulta essere ad unico senso di marcia e che l'accesso avviene da arteria principale Via Leonardo walter Manzone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 927, Sub. 7, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 8.880,00
  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Data la tipologia del Bene, le sue dimensioni, i Beni pignorati (abitazione e annessa cantina con autorimessa) devono essere venduti in un unico lotto.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano T-S1	94,25 mq	750,00 €/mq	€ 70.687,50	100,00%	€ 70.687,50
Bene N° 2 - Garage Vercelli (VC) - Vicolo Finlandia 7, piano S1	29,60 mq	300,00 €/mq	€ 8.880,00	100,00%	€ 8.880,00
				Valore di stima:	€ 79.567,50

Valore di stima: € 79.567,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica comunale sanatoria per difformità opere e accatastamento catasto urbano	3500,00	€

***Valore finale di stima:* € 76.067,50**

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1
  Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato in Via Trento 8, arteria viaria periferica di collegamento tra Corso Randaccio/Via Walter Manzone e la tangenziale nord di Vercelli. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala fronte edifico la presenza di scuola elementare G. Carducci e nelle vicinanze la presenza di ipermercato Bennet e piccole attività commerciali di quartiere. Trattasi di appartamento al piano primo dello stabile fronte Via Trento; lo stabile è a due piani fuori terra dove al piano terreno troviamo un'altra unità residenziale; l'accesso all'unità al piano primo avviene da scala esterna posizionata sotto il portico di ingresso. Il Bene in argomento si trova al piano primo da cui si accede tramite scala esterna da cortile interno del civico 8 di Via Trento, la porta di accesso è posizionata su terrazzo e da questa si accede ai locali dell'unità immobiliare, l'unità risulta occupata e in buono stato di manutenzione. Le caratteristiche costruttive dello stabile possono essere fatte risalire agli anni '50 con strutture in muratura e cls con tramezze interne in muratura, soffitti piani e la copertura dell'edificio a falde; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che l'accesso al Bene avviene da Via Trento tramite portone carraio nei pressi dell'incrocio tra Corso Randaccio e Via Trento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 36, Sub. 7, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 46.323,00
  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Data la tipologia del Bene, le sue dimensioni, i Beni pignorati devono essere venduti in un unico lotto.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1
  Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato in Via Trento 8, arteria viaria periferica di collegamento tra Corso Randaccio/Via Walter Manzone e la tangenziale nord di Vercelli. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala fronte edifico la presenza di scuola elementare G. Carducci e nelle vicinanze la presenza di ipermercato Bennet e piccole attività commerciali di quartiere. Trattasi di appartamento al piano terreno e primo dello stabile fronte Via Trento; lo stabile è a due piani fuori terra dove al piano primo troviamo un'altra unità residenziale; l'accesso all'unità avviene dal porticato al piano terreno e con scala interna si accede al piano superiore. Il Bene in argomento si trova al piano terreno e primo da cui si accede tramite porta esterna da cortile interno del civico 8 di Via Trento, la porta di accesso è posizionata sotto il porticato d'ingresso e da questa si accede ai locali dell'unità immobiliare, l'unità risulta occupata e in buono stato di manutenzione. Le caratteristiche costruttive dello stabile possono essere fatte risalire agli anni '50 con strutture in muratura e cls con tramezze interne in muratura, soffitti piani e la copertura dell'edificio a falde; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che l'accesso al Bene avviene da Via Trento tramite portone carraio nei pressi dell'incrocio tra Corso Randaccio e Via Trento.

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 36, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.796,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Data la tipologia del Bene, le sue dimensioni, i Beni pignorati devono essere venduti in un unico lotto.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1
  Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato in Via Trento 8, arteria viaria periferica di collegamento tra Corso Randaccio/Via Walter Manzone e la tangenziale nord di Vercelli. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala fronte edifico la presenza di scuola elementare G. Carducci e nelle vicinanze la presenza di ipermercato Bennet e piccole attività commerciali di quartiere. Trattasi di appartamento al piano primo dello stabile in fondo al cortile di accesso; lo stabile è a due piani fuori terra dove al piano terreno troviamo i locali annessi al magazzino posizionato centralmente nel cortile; l'accesso all'unità al piano primo avviene da scala esterna posizionata in aderenza al muro di confine ovest e con partenza da cortile interno. Il Bene in argomento si trova al piano primo da cui si accede tramite scala esterna da cortile interno del civico 8 di Via Trento, la porta di accesso è posizionata su balcone esterno e da questa si accede ad un vano da dove tramite un corridoio si può entrare nei vari locali, l'unità è in completo stato di abbandono ed in pessime condizioni. Le caratteristiche costruttive dello stabile possono essere fatte risalire agli anni '50 con strutture in muratura e cls con tramezze interne in muratura, soffitti voltati, e la copertura dell'edificio a falde; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che l'accesso al Bene avviene da Via Trento tramite portone carraio nei pressi dell'incrocio tra Corso Randaccio e Via Trento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 36, Sub. 8, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 32.009,10
  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Data la tipologia del Bene, le sue dimensioni, i Beni pignorati devono essere venduti in un unico lotto.

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T
  Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato in Via Trento 8, arteria

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

viaria periferica di collegamento tra Corso Randaccio/Via Walter Manzone e la tangenziale nord di Vercelli. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala fronte edifico la presenza di scuola elementare G. Carducci e nelle vicinanze la presenza di ipermercato Bennet e piccole attività commerciali di quartiere. Trattasi di magazzino al piano terreno posizionato nel cortile dello stabile. Il Bene in argomento si trova al piano terreno da cui si accede tramite portone, lo stabile ha al suo interno le celle frigorifere, laboratorio, locale ufficio e ampio spazio di manovra l'unità risulta occupata e in discreto stato di manutenzione. Lo stabile è stato eretto successivamente alle costruzioni limitrofe del lotto, ha parete nord ed ovest in prefabbricato e copertura in lamiera con controsoffitto interno, è dotato di impianti per le celle frigorifere, queste ultime si trovano nell'ala laterale sotto il terrazzo ed ufficio e laboratorio si trovano sotto lo stabile in fondo al cortile In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che l'accesso al Bene avviene da Via Trento tramite portone carraio nei pressi dell'incrocio tra Corso Randaccio e Via Trento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 36, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.100,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Data la tipologia del Bene, le sue dimensioni, i Beni pignorati devono essere venduti in un unico lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 3, piano 1	102,94 mq	450,00 €/mq	€ 46.323,00	100,00%	€ 41.176,00
Bene N° 4 - Appartamento Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 2, piano T-1	212,88 mq	450,00 €/mq	€ 95.796,00	100,00%	€ 85.152,00
Bene N° 5 - Appartamento Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 4, piano 1	139,17 mq	230,00 €/mq	€ 32.009,40	100,00%	€ 30.617,40
Bene N° 6 - Magazzino Vercelli (VC) - Via Trento 8, interno 1, piano T	454,00 mq	150,00 €/mq	€ 68.100,00	100,00%	€ 68.100,00
				Valore di stima:	€ 242.228,10

Valore di stima: € 242.228,10

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica comunale sanatoria per difformità opere e accatastamento catasto urbano	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 169.559,67**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito alla creditrice procedente si precisa che la procedura esecutiva immobiliare risulta promossa da: [redacted]
come creditore intervenuto: [redacted]
come creditore iscritto e non intervenuto: [redacted]

Lo scrivente segnala che per il lotto 1 si è potuto reperire sia la pratica edilizia di costruzione, sia la documentazione catastale; per gli immobili che costituiscono il lotto 2 è stata effettuata una ricerca per nominativi presso Archivio Storico del Comune di Vercelli ma non è stato possibile reperire alcuna documentazione, catastalmente sono state recuperate le schede degli immobili; la categoria catastale del sub 5 identifica l'immobile come magazzino/locale di deposito ma dal sopralluogo si evince che detto immobile ha caratteristiche di fabbricati costituiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività perché al suo interno è presente ufficio, laboratorio, servizi igienici e le varie celle frigorifere a servizio dell'attività; l'immobile contrasta con le normative vigenti e con il Piano Regolatore del Comune di Vercelli che identifica il lotto a destinazione residenziale; visto che il sub 5 compare solo nell'atto di acquisto del debitore ma non negli atti precedenti e non avendo trovata alcuna licenza edilizia (nessun condono del 1994, (è stato ricercato nel 1994 perchè nell'atto del 1992 non compariva il citato subaltern) si può ipotizzare che quest'ultimo sia solamente stato inserito nella mappa terreni e al catasto urbano e pertanto edificato in contrasto con la disciplina urbanistica e di Piano Regolatore.
Quanto sopra riportato viene valutato economicamente nella valutazione con un deprezzamento percentuale

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

Vercelli, li 21/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barbonaglia Alessandro

Firmato Da: BARBONAGLIA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b7e16