
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gottardello Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2024 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	19
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	19
Titolarità	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	20

Confini	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	21
Consistenza	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	24
Dati Catastali	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	26
Precisazioni	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	28
Patti	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	29
Stato conservativo	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	29
Parti Comuni	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	29

Servitù, censo, livello, usi civici	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	30
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	32
Stato di occupazione	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	33
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	33
Provenienze Ventennali	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	34
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	34
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	35
Formalità pregiudizievoli	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	37
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	38
Normativa urbanistica	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	39
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	43
Regolarità edilizia	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	45
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	48
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	48

Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Riserve e particolarità da segnalare	53
Riepilogo bando d'asta.....	56
Lotto 1	56
Lotto 2	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2024 del R.G.E.	65
Lotto 1	65
Lotto 2	65

INCARICO

All'udienza del 04/10/2024, il sottoscritto Arch. Gottardello Eleonora, con studio in Via Cairoli, 93 - 13040 - Fontanetto Po (VC), email eleonoragottardello@libero.it, PEC eleonora.gottardello78@archiworldpec.it, Tel. 366 3644530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali".

La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età.

La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terreno (rialzato), cui si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e di androne ad uso comune dei residenti, e da una breve rampa di scale che precede il vano scala di collegamento ai vari piani del fabbricato condominiale. Esso si sviluppa su un piano ed è composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno e un balcone con affaccio sul cortile interno. Dal locale ingresso, proseguendo il tratto di scala che conduce al bagno, si accede all'appartamento ubicato al piano primo, di altrui proprietà e individuato a NCEU al Fg. 92, mapp. 62, sub. 32.

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

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali".

La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età.

La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo.

Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità residenziale dislocata su piano terreno e piano ammezzato, tra loro collegati da una scala interna a chiocciola in metallo. Ad esso si accede al piano terra da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e di androne ad uso comune dei residenti. Il piano terra è composto da un soggiorno e da un angolo cottura, mentre il piano ammezzato da un bagno e da una camera.

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

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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali".

La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età.

La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo.

Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso deposito sita al piano seminterrato, sviluppantesi su un unico piano e composta da ripostiglio, wc e disimpegno. Vi si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e una scala esterna ad uso comune dei residenti. Un accesso secondario avviene attraverso il vano scala adiacente il cortile comune, che conduce anche ai piani superiori.

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

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.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali".

La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età.

La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo.

Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale sita al piano seminterrato, sviluppantesi su un unico piano e composta da due camere, un disimpegno, un wc e tre ripostigli. Vi si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e una scala esterna ad uso comune dei residenti.

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

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con cortile comune, a sud-ovest con cortile comune e vano scala ad uso comune degli alloggi che ivi insistono ai vari piani, a sud-est con passo carraio e con vano scala ad uso comune degli alloggi che ivi insistono ai vari piani, e a nord-ovest con unità immobiliare di altra proprietà appartenente allo stesso fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	4,10 m	T
Balcone scoperto	6,90 mq	6,90 mq	0,25	1,73 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				129,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1975 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 92, Part. 62 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 11 are e 80 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 10/11/1986 al 13/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 62, Sub. 26 Categoria A2 Piano S1-T
Dal 13/04/1987 al 21/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 29 Categoria A2

		Piano T
Dal 21/12/1988 al 16/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 29 Categoria A2 Piano T
Dal 16/06/1994 al 18/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 29 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 499,67 Piano T
Dal 18/11/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 29 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 499,67 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 29 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 499,67 Piano T

Si precisa che nella visura storica per immobile la categoria catastale (A/2) compare a partire dal 16/06/1994. Al fine della valorizzazione del campo necessario per procedere al salvataggio dati sul portale procedure.it, è stata indicata tale categoria fin dai primi documenti elencati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	62	29		A2	2	4,5 vani	123 mq	499,67 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
92	62				ENTE URBANO		11 are 80 ca	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale differisce lievemente dallo stato dei luoghi, in quanto si rileva la mancata rappresentazione grafica di un pilastro in soggiorno, l'errata indicazione dell'altezza interna e una raffigurazione non corretta di un pilastro in cucina e di un muretto in bagno, entrambe non esistenti.

Si ritiene che la variazione catastale a NCEU non sia necessaria in quanto le lievi incoerenze planimetriche rilevate e segnalate sono ininfluenti sulla categoria catastale e sulla conformazione stessa dell'unità immobiliare.

Si rileva inoltre che le aree comuni necessitano di essere inserite nell'elenco subalterni come BCNC (Bene Comune Non Censibile), e l'elaborato planimetrico dovrebbe essere aggiornato alla situazione attuale nella sua complessità.

PRECISAZIONI

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it, riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

1. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatto a cura del Notaio Giulia Barbagallo in Palermo (PA) il 13/09/2024;
2. Nota di trascrizione del 12/09/2024 Registro Generale 7742 e Registro Particolare 6189, atto di pignoramento immobili.

Reperiti sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio in data 19/10/2024 l'estratto di mappa e le planimetrie catastali, utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, in data 12/11/2024 la sottoscritta e il custode avv. Oscar Altavilla, si recavano c/o gli immobili pignorati e, in presenza dei debitori eseguiti, ne prendevano visione verificando l'esistenza di alcune incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

La sottoscritta fissava quindi un appuntamento in data 24/12/2024 c/o l'Agenzia delle Entrate di Vercelli al fine della presa visione dell'ultimo atto di compravendita relativa alle u.i. di cui al NCEU Fg. 92 mapp. 62, subb. 35, 38 e 39. A seguito di comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate che la ricezione di tale atto da parte dell'Archivio Storico Regionale di Torino c/o cui era conservato, necessitava di tempi più lunghi, l'appuntamento è stato rimandato al 16/01/2025. In tale data c/o l'Agenzia delle Entrate di Vercelli veniva quindi visionato detto atto di compravendita, ed eseguita ispezione ipotecaria finalizzata al reperimento della Nota di trascrizione del 09/02/2007 Registro Generale 1443 e Registro Particolare 1107, Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità relativa alla u.i. di cui al NCEU Fg. 92 mapp. 62, sub. 29.

Nello stesso giorno, mediante formale accesso agli atti presso il Comune di Vercelli, veniva acquisita copia della documentazione inerente gli immobili pignorati.

Nelle date del 16/01/2025, 30/01/2025 e 04/02/2025 si reperivano sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio gli elaborati planimetrici, l'elenco subalterni, le visure storiche per immobile dei subalterni pignorati e di quelli soppressi generanti i primi.

Il giorno 31/01/2025 sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si eseguivano le ispezioni ipotecarie relative alle due note di iscrizione gravanti sugli immobili oggetto di perizia.

Acquisita tutta la documentazione di cui sopra si procedeva alla redazione della perizia di stima.

PATTI

Mediante sopralluogo si è accertato che l'immobile descritto risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo. Non si rilevano problematiche strutturali.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da cortile, passo carraio e scale. Si rimanda all'allegato regolamento condominiale per una descrizione completa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile grava un diritto di servitù passiva a vantaggio dell'immobile ubicato al piano primo, e individuato a NCEU al Fg. 92, mapp. 62, sub. 32, che ha come unico ingresso la scala interna all'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare e che non può avere un diverso accesso dall'esterno. Trattasi di una servitù di fatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali".

La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età.

La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terreno (rialzato), cui si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e di androne ad uso comune dei residenti, e da una breve rampa di scale che precede il vano scala di collegamento ai vari piani del fabbricato condominiale. Esso si sviluppa su un piano ed è composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno e un balcone con affaccio sul cortile interno. Dal locale ingresso, proseguendo il tratto di scala che conduce al bagno, si accede all'appartamento ubicato al piano primo, di altrui proprietà e individuato a NCEU al Fg. 92, mapp. 62, sub. 32.

LOCALI INTERNI:

La superficie netta calpestabile è pari a 105,00 mq, cui si somma un balcone scoperto di 6,90 mq prospiciente il cortile comune.

I locali si presentano arredati e in buono stato di conservazione, con solai piani in laterocemento aventi altezza netta pari a 4,10 mt.

SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO:

Il portoncino d'ingresso è in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo in buono stato di conservazione; i sistemi di oscuramento, costituiti da avvolgibili in legno, risultano funzionanti.

Le porte interne sono in legno e vetro colorato e sono considerabili oggetti di pregio.

PARETI INTERNE:

Le pareti interne presentano finitura ad intonaco al civile tinteggiato, e risultano in buono stato conservativo.

Tutte le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle bianche di cm 20x20 per una altezza di circa 2,40 mt. Le pareti del bagno presentano un rivestimento di altezza pari a circa 2,40 mt, realizzato con piastrelle quadrate verde acqua.

PAVIMENTI:

Tutti i pavimenti esistenti si presentano in ottimo stato conservativo e se ne possono distinguere due differenti tipologie: pavimentazione in gres in bagno e in cucina, e parquet in tutti i restanti locali.

SANITARI E CUCINA:

Il bagno è provvisto di sanitari in stile, comprensivi di lavabo, vaso, bidet e vasca.

La cucina, avente pareti rivestite da piastrelle bianche, è dotata degli attacchi di acqua e gas.

BALCONE:

Il balcone è costituito da una struttura in c.a. su modiglioni con ringhiera in bacchette di ferro smaltato di bianco a decorazioni semplici.

IMPIANTI:

Impianto elettrico: realizzato completamente sotto traccia, con prese e interruttori di recente fattura. E' sempre consigliabile una verifica generale della conformità dell'intero impianto.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: alimentato da caldaia autonoma a gas metano con sistema di distribuzione a radiatori.

Impianto antenna TV: funzionante

Impianto citofonico: funzionante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.

Sull'immobile risulta registrato c/o l'Agenzia delle Entrate un contratto di comodato d'uso cessato di fatto da tempo. Si richiama la relazione del custode a riguardo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1986 al 21/12/1988	**** Omissis ****	proprietà antecedente il ventennio, atto non noto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/1988 al 18/11/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale RONCAROLO	18/09/1991	22456	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede VERCELLI	09/01/1989	20	
Dal 18/11/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/11/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	09/12/2000	9362	6977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede VERCELLI (VC)	09/05/2000	59	1074

Dal 06/02/2007	**** Omissis ****	Accettazione tacita dell'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rondano Pietro	06/02/2007	5621/1828	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Vercelli	09/02/2007	1443	1107
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 13/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Vercelli il 09/02/2007
Reg. gen. 1444 - Reg. part. 190
Importo: € 1.200.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: NOTAIO RONDANO PIETRO
Data: 06/02/2007
N° repertorio: 5621
N° raccolta: 1828
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Vercelli il 08/03/2007
Reg. gen. 2549 - Reg. part. 492
Importo: € 1.200.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00

Rogante: NOTAIO RONDANO PIETRO

Data: 06/02/2007

N° repertorio: 5621

N° raccolta: 1828

Note: In rettifica alla formalità del 09/02/2007 nn. 1444/190 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito. La presente nota è in rettifica alla precedente in data 9 Febbraio 2007 ai n.ri 1444/190, in quanto in detta nota il soggetto n. 2 riga 1 **** Omissis **** relativamente all'unità negoziale 2 quota 1/2 diritto proprietà era stato indicato come soggetto a favore anzichè come soggetto contro. Si conferma quanto indicato nel quadro D della precedente nota di iscrizione.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 12/09/2024

Reg. gen. 7742 - Reg. part. 6189

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonchè come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6: Tavola di inquadramento normativo" e come definito dalla scheda normativa V delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "La cerchia dei viali".

Si riporta l'estratto della norma di piano:

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.:

- La valorizzazione del tessuto urbano ed edilizio tardo ottocentesco e novecentesco cresciuto intorno alla cerchia dei viali articolati sulla traccia della cinta fortificata, tessuto ricco anche di episodi architettonici di rilievo di epoca liberty;
- La riqualificazione dei viali urbani attraverso il Piano del verde in modo da valorizzarne le potenzialità quali luoghi attrezzati del passeggio e dell'incontro cittadino e in modo da mettere a sistema il verde delle alberate con il verde privato di qualità e i giardini affacciati sulla cerchia stessa;
- La rilettura dei viali alberati quale sistema di interfaccia tra la città contemporanea e il centro storico anche attraverso il Piano urbano della mobilità e dei parcheggi;
- La valorizzazione delle aree strategiche del centro storico (ex ospedale Sant'Andrea, ex caserma Trombone, ex caserma Garrone) quali luoghi di nuova centralità incernierati sul sistema dei viali, atti anche a dare risposta alla domanda di ulteriori parcheggi disposti a corona intorno al centro storico;
- Il recupero degli spazi pubblici ad una dimensione effettivamente fruibile, attraverso una ridefinizione attenta del disegno urbano che riesca a dare spazio anche ai pedoni e non sia unicamente asservita al traffico e/o parcheggio veicolare; specificamente occorre ripensare:
 - piazzale Roma, in relazione al parco Kennedy e alla cerchia dei viali, così come all'accoglienza visitatori da predisporre intorno al nodo della stazione ferroviaria;
 - piazza Pajetta, riletta in modo da valorizzarne il significato urbano in termini di porta della città storica, aperta direttamente sul tracciato di corso Libertà così come in modo da farne emergere il carattere di luogo di cerniera tra il tessuto medievale e la città neoclassica;
 - piazza Cesare Battisti, da recuperare in relazione alla presenza del plesso scolastico e degli edifici pubblici, così come in modo da potenziarne la valenza quale luogo di relazione, filtro tra la città storica e il tessuto della città contemporanea;
 - piazza Mazzucchelli, da rileggersi quale nodo di intersezione storica tra le radiali per Biella e la Valsesia e la

strada per Trino, ovvero in modo da ridare visibilità alla storica Porta Torino - luogo dove ora prevale il disegno della viabilità incernierata sulla rotatoria, in presenza per altro di episodi edilizi di carattere ed epoche diverse che segnano in modo discontinuo lo spazio pubblico - in assenza di fili fissi di fabbricazione definiti che generano spazi residui dal carattere incongruo;

- piazza Cugnolio, da ridisegnare attraverso il prolungamento "visivo" dei fili di fabbrica di corso Libertà e attraverso la riqualificazione degli spazi a servizi oggi utilizzati da distributori di carburante.

- La riqualificare del torrente Cervetto quale elemento naturale di connessione, anche mediante il recupero ambientale delle sponde e dei tessuti edilizi, urbani e degli spazi aperti ad esso prospicienti;

- Il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione al significato urbano e - specificamente pubblico - del tratto della roggia Molinara di Prarolo lungo cui si situano scuole, palestre, etc.;

- Conservare, come previsto all'art. 20 del P.T.C.P., il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione e in dettaglio le strade: Vercelli - Casale M.to, Vercelli - Novara, Vercelli - Trino, Vercelli - Santhià - Cavaglià;

b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione

1. Area di corso Palestro - Atena (riferimento alfanumerico A6 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e scheda quantitativa dell'intervento A6) si tratta della superficie di proprietà della società Atena Patrimonio, complesso in cui hanno sede gli uffici e parte dei depositi della Società compreso tra corso Palestro e corso Matteotti, a cavallo del colatore Cervetto. La peculiare collocazione, fronteggiante Piazza Cugnolio al confine est del centro

storico, ne favorisce la valorizzazione e induce ipotesi di trasformazione edilizia tali da definire l'angolo come segnale urbano, bastione verso Novara contrapposto all'alto edificio posto in angolo con via Lullo. Nel progetto di trasformazione che destina a case alte l'area dovrà essere pertanto posta attenzione ai caratteri evocativi del luogo in relazione alla prossimità al fiume e ai temi della città storica in rapporto alla città contemporanea ed ai simboli capaci di rappresentarla.

c) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione

1. Area ex Setti (riferimento alfanumerico R3 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta dell'area artigianale appoggiata al fosso San Martino in corrispondenza dell'isolato urbano ricompreso tra corso Gastaldi e corso Fiume e il fosso San Martino che qui assume significato quale occasione di connessione tra frammenti di città, vista anche la prossimità con l'adiacente area Olmia. Il progetto di piano prevede qui la possibilità di realizzare un intervento di case su strada e palazzine, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi R3, attraverso il recupero funzionale a usi residenziali dell'ex palazzo uffici Setti, disposto lungo corso Gastaldi, coadiuvato da interventi di nuova edificazione. L'impianto planimetrico potrà essere predisposto in modo da valorizzare il fronte strada su corso Gastaldi, con l'eventuale allungamento della manica esistente e mediante edificazione interna al lotto, secondo un disegno urbano che assuma l'andamento della traccia d'acqua come geografia dominante attorno a cui riannodare un percorso pedonale di quartiere e mediante ricorso a tipologie edilizie assimilabili alle ville urbane, con prospetti tutti caratterizzati da dignità di fronte principale. Planimetricamente assume particolare rilievo l'intersezione tra il corso d'acqua e corso Gastaldi, che dovrà essere disegnato e attrezzato quale piccola piazza di invito verso il tessuto circostante, perdendo l'attuale connotazione di slargo-parcheggio. Il progetto di intervento delle parti a servizi e dei percorsi realizzati lungo il fosso San Martino - percorso pedonale di profondità almeno pari a quanto prescritto dai vincoli di legge di cui al Titolo IX, relativi alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua - dovrà essere predisposto coerentemente alle indicazioni prescrittive del Piano del verde, che fornirà inoltre indicazioni relative all'abaco dei materiali possibili.

2. Area Olmia: (riferimento alfanumerico R4.1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); l'area artigianale Olmia si situa lungo l'asse di corso Fiume con un insieme di edifici a shed dal carattere industriale, disposti parallelamente al corso del fosso San Martino. L'intervento unitario dovrà essere presentato, definendo un progetto che permetta la piena ed autonoma attuazione pur in lotti distinti, attraverso la valorizzazione di insieme dell'ambito, con attenzione ad attivare le necessarie relazioni fruibili e prospettiche con l'adiacente area ex Setti e con la via Cerrone, trovando nell'andamento del fosso San Martino il

proprio principio informatore della valorizzazione ambientale. L'intervento di riqualificazione urbana dovrà applicare i parametri urbanistici previsti per l'ambito normativo Le case su strada e palazzine e quantificato nella scheda degli interventi R4.1, prevedendo il rispetto dell'allineamento prevalente lungo corso Fiume e la definizione di un percorso ciclopedonale in continuità a via Cerrone, attrezzato in modo da assicurare relazioni significative con il complesso scolastico I.P.S.I.A. "Francis Lombardi" e l'Istituto Comprensivo "Gaudenzio Ferrari", inserito nel disegno del verde lungo la roggia anche incrementando la disponibilità di aree a verde e a parcheggio nell'ambito.

d) Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
2. I distributori di carburante
3. Le attrezzature generali e gli impianti tecnologici

e) La città consolidata Ambiti normativi per le case

1. Le case degli isolati storici e le architetture di pregio
2. Le case del tessuto edilizio minore
3. Le case basse
4. Le case su strada e le palazzine
5. Le case alte

f) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa

- 1 A3 Porta Torino: in attuazione dell'adeguamento commerciale;
- 2 A4 Abbiate: in attuazione dell'adeguamento commerciale;
- 3 A4 Solferino in attuazione dell'adeguamento commerciale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli sono presenti le seguenti autorizzazioni amministrative:

-Permesso di abitabilità/usabilità n. 1750 del 05.08.1994 delle unità ad uso residenziale, poste al piano terreno e primo del fabbricato ubicato in via XX Settembre n. 2, assoggettate a ristrutturazione, con riferimento alla Concessione Edilizia n. 4771/B del 13.04.1989 e varianti del 17.12.1989 e del 12.05.1992.

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti lievi incoerenze rispetto alle planimetrie dell'ultimo progetto edilizio autorizzato.

MODIFICHE INTERNE:

- mancata realizzazione di un muretto in bagno;
- mancata rappresentazione grafica di un pilastro del soggiorno;
- altezza interna dichiarata superiore a quella rilevata.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, le citate incongruenze grafiche possono ricondursi a tolleranze

esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis e non costituiscono pertanto violazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non definiti.

Il fabbricato è stato costituito in condominio con denominazione "Condominio Momo" dal 27.01.2021 con codice fiscale 94042590029. A seguito di verifica c/o l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli è stato possibile verificare l'assenza di un Regolamento condominiale di tipo contrattuale registrato. La bozza di Regolamento condominiale di tipo assembleare allegato in fase di primo deposito della perizia non può considerarsi valevole in quanto non supportato da un verbale condominiale firmato.

Le spese sono gestite dai condomini, come consentito dalla Legge 220/2012 per condomini minimi che contino fino a 8 proprietari.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

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 XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

L'immobile confina a nord-est e a sud-ovest con cortile comune, a sud-est con fabbricato di altra proprietà (mappale 63), a nord-ovest col passo carraio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile confina a nord-est con cortile comune, a nord-ovest con sub. 39 della medesima proprietà, a sud-est con altra proprietà (mapp. 63), a sud-ovest con unità immobiliare dello stesso fabbricato di altra proprietà e con vano scale ad uso comune degli alloggi che ivi insistono ai diversi piani.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile confina a nord-est e a nord-ovest con cortile comune, a sud-est con sub. 38 della medesima proprietà e a sud-ovest con immobili dello stesso fabbricato di altra proprietà, con cortile comune e con vano scale ad uso comune degli alloggi che ivi insistono ai diversi piani.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	15,20 mq	23,50 mq	1	23,50 mq	2,57 m	T
Abitazione	16,10 mq	23,50 mq	1	23,50 mq	2,38 m	Ammezzato
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	48,30 mq	62,50 mq	1	62,50 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				62,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	100,40 mq	134,50 mq	1	134,50 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				134,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1975 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 92, Part. 62 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 11 are e 80 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 10/11/1986 al 17/11/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 28 Categoria A2 Piano S1 - T - 2 - 3 - 4
Dal 17/11/1986 al 13/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 28 Categoria A2 Piano S1 - T - 2 - 3 - 4

Dal 13/04/1994 al 16/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 35 Categoria A2 Piano T
Dal 16/06/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 35 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 232,41 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 35 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 232,41 Piano T-1

NOTA 1_Con soppressione in data 16/06/1994 dei subalterni 36 e 18, sono stati costituiti gli immobili 39-38-37 ed è stato variato il subalterno 35, come da visure allegate.

NOTA 2_Si precisa che nella visura storica per immobile la categoria catastale (A/2) compare a partire dal 16/06/1994. Al fine della valorizzazione del campo necessario per procedere al salvataggio dati sul portale procedure.it, è stata indicata tale categoria fin dai primi documenti elencati.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1975 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 92, Part. 62 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 11 are e 80 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/06/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 38 Categoria C2 Cl.4, Cons. 48 Rendita € 106,60 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 38 Categoria C2 Cl.4, Cons. 48 Superficie catastale 60 mq Rendita € 106,60 Piano S1

NOTA 1_Con soppressione in data 16/06/1994 dei subalterni 36 e 18, sono stati costituiti gli immobili 39-38-37 ed è stato variato il subalterno 35, come da visure allegate.

NOTA 2_Si precisa che nella visura storica per immobile la categoria catastale (A/2) compare a partire dal

16/06/1994. Al fine della valorizzazione del campo necessario per procedere al salvataggio dati sul portale procedure.it, è stata indicata tale categoria fin dai primi documenti elencati.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1975 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 92, Part. 62 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 11 are e 80 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/06/1994 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 39 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 325,37 Piano S1
Dal 10/03/2016 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 39 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 325,37 Piano S1

NOTA 1_Con soppressione in data 16/06/1994 dei subalterni 36 e 18, sono stati costituiti gli immobili 39-38-37 ed è stato variato il subalterno 35, come da visure allegate.

NOTA 2_Si precisa che nella visura storica per immobile la categoria catastale (A/2) compare a partire dal 16/06/1994. Al fine della valorizzazione del campo necessario per procedere al salvataggio dati sul portale procedure.it, è stata indicata tale categoria fin dai primi documenti elencati.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	92	62	35		A2	1	2,5 vani	44 mq	232,41 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
92	62				ENTE URBANO		11 are 80 ca	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi relativamente:

- al piano terreno alla mancata rappresentazione grafica di un tratto di muratura portante;
- al piano ammezzato all'assenza di una finestra nel bagno verso cortile interno e alla presenza di un gradino tra la camera e il wc;
- all'errata indicazione delle altezze dei vani su entrambi i piani.

Si rileva che le aree comuni necessitano di essere inserite nell'elenco subalterni come BCNC (Bene Comune Non Censibile), e l'elaborato planimetrico dovrebbe essere aggiornato alla situazione attuale nella sua complessità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	62	38		C2	4	48 mq	60 mq	106,6 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
92	62				ENTE URBANO		11 are 80 ca	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale differisce lievemente dallo stato dei luoghi, in quanto si rileva il diverso posizionamento di una colonna di scarico/pilastro nel bagno.

Si ritiene che la variazione catastale a NCEU non sia necessaria in quanto le lievi incoerenze planimetriche rilevate e segnalate sono ininfluenti sulla categoria catastale e sulla conformazione stessa dell'unità immobiliare.

Si rileva inoltre che le aree comuni necessitano di essere inserite nell'elenco subalterni come BCNC (Bene Comune Non Censibile), e l'elaborato planimetrico dovrebbe essere aggiornato alla situazione attuale nella sua complessità.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	62	39		A2	1	3,5 vani	140 mq	325,37 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
92	62				ENTE URBANO		11 are 80 ca	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi, in quanto si riscontra la suddivisione del ripostiglio in due vani distinti dovuti alla presenza di un tramezzo non autorizzato, la mancanza di due tramezzi in corrispondenza dell'ingresso alla camera e la presenza di una nicchia nel ripostiglio.

Si rileva che le aree comuni necessitano di essere inserite nell'elenco subalterni come BCNC (Bene Comune Non Censibile), e l'elaborato planimetrico dovrebbe essere aggiornato alla situazione attuale nella sua complessità.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it, riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

1. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatto a cura del Notaio Giulia Barbagallo in Palermo (PA) il 13/09/2024;
2. Nota di trascrizione del 12/09/2024 Registro Generale 7742 e Registro Particolare 6189, atto di pignoramento immobili.

Reperiti sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio in data 19/10/2024 l'estratto di mappa e le planimetrie catastali, utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, in data 12/11/2024 la sottoscritta e il custode avv. Oscar Altavilla, si recavano c/o gli immobili pignorati e, in presenza dei debitori esecutati, ne prendevano visione verificando l'esistenza di alcune incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

La sottoscritta fissava quindi un appuntamento in data 24/12/2024 c/o l'Agenzia delle Entrate di Vercelli al fine della presa visione dell'ultimo atto di compravendita relativa alle u.i. di cui al NCEU Fg. 92 mapp. 62, subb. 35, 38 e 39. A seguito di comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate che la ricezione di tale atto da parte dell'Archivio Storico Regionale di Torino c/o cui era conservato, necessitava di tempi più lunghi, l'appuntamento è stato rimandato al 16/01/2025. In tale data c/o l'Agenzia delle Entrate di Vercelli veniva quindi visionato detto atto di compravendita, ed eseguita ispezione ipotecaria finalizzata al reperimento della Nota di trascrizione del 09/02/2007 Registro Generale 1443 e Registro Particolare 1107, Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità relativa alla u.i. di cui al NCEU Fg. 92 mapp. 62, sub. 29.

Nello stesso giorno, mediante formale accesso agli atti presso il Comune di Vercelli, veniva acquisita copia della documentazione inerente gli immobili pignorati.

Nelle date del 16/01/2025, 30/01/2025 e 04/02/2025 si reperivano sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio gli elaborati planimetrici, l'elenco subalterni, le visure storiche per immobile dei subalterni pignorati e di quelli soppressi generanti i primi.

Il giorno 31/01/2025 sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si eseguivano le ispezioni ipotecarie relative alle due note di iscrizione gravanti sugli immobili oggetto di perizia.

Acquisita tutta la documentazione di cui sopra si procedeva alla redazione della perizia di stima.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it, riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

1. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatto a cura del Notaio Giulia Barbagallo in Palermo (PA) il 13/09/2024;
2. Nota di trascrizione del 12/09/2024 Registro Generale 7742 e Registro Particolare 6189, atto di pignoramento immobili.

Reperiti sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio in data 19/10/2024 l'estratto di mappa e le planimetrie catastali, utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, in data 12/11/2024 la sottoscritta e il custode avv. Oscar Altavilla, si recavano c/o gli immobili pignorati e, in presenza dei debitori esecutati, ne prendevano visione verificando l'esistenza di alcune incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

La sottoscritta fissava quindi un appuntamento in data 24/12/2024 c/o l'Agenzia delle Entrate di Vercelli al fine della presa visione dell'ultimo atto di compravendita relativa alle u.i. di cui al NCEU Fg. 92 mapp. 62, subb. 35, 38 e 39. A seguito di comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate che la ricezione di tale atto da parte

dell'Archivio Storico Regionale di Torino c/o cui era conservato, necessitava di tempi più lunghi, l'appuntamento è stato rimandato al 16/01/2025. In tale data c/o l'Agenzia delle Entrate di Vercelli veniva quindi visionato detto atto di compravendita, ed eseguita ispezione ipotecaria finalizzata al reperimento della Nota di trascrizione del 09/02/2007 Registro Generale 1443 e Registro Particolare 1107, Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità relativa alla u.i. di cui al NCEU Fg. 92 mapp. 62, sub. 29.

Nello stesso giorno, mediante formale accesso agli atti presso il Comune di Vercelli, veniva acquisita copia della documentazione inerente gli immobili pignorati.

Nelle date del 16/01/2025, 30/01/2025 e 04/02/2025 si reperivano sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio gli elaborati planimetrici, l'elenco subalterni, le visure storiche per immobile dei subalterni pignorati e di quelli soppressi generanti i primi.

Il giorno 31/01/2025 sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si eseguivano le ispezioni ipotecarie relative alle due note di iscrizione gravanti sugli immobili oggetto di perizia.

Acquisita tutta la documentazione di cui sopra si procedeva alla redazione della perizia di stima.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it, riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

1. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatto a cura del Notaio Giulia Barbagallo in Palermo (PA) il 13/09/2024;
2. Nota di trascrizione del 12/09/2024 Registro Generale 7742 e Registro Particolare 6189, atto di pignoramento immobili.

Reperiti sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio in data 19/10/2024 l'estratto di mappa e le planimetrie catastali, utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, in data 12/11/2024 la sottoscritta e il custode avv. Oscar Altavilla, si recavano c/o gli immobili pignorati e, in presenza dei debitori esecutati, ne prendevano visione verificando l'esistenza di alcune incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

La sottoscritta fissava quindi un appuntamento in data 24/12/2024 c/o l'Agenzia delle Entrate di Vercelli al fine della presa visione dell'ultimo atto di compravendita relativa alle u.i. di cui al NCEU Fg. 92 mapp. 62, subb. 35, 38 e 39. A seguito di comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate che la ricezione di tale atto da parte dell'Archivio Storico Regionale di Torino c/o cui era conservato, necessitava di tempi più lunghi, l'appuntamento è stato rimandato al 16/01/2025. In tale data c/o l'Agenzia delle Entrate di Vercelli veniva quindi visionato detto atto di compravendita, ed eseguita ispezione ipotecaria finalizzata al reperimento della Nota di trascrizione del 09/02/2007 Registro Generale 1443 e Registro Particolare 1107, Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità relativa alla u.i. di cui al NCEU Fg. 92 mapp. 62, sub. 29.

Nello stesso giorno, mediante formale accesso agli atti presso il Comune di Vercelli, veniva acquisita copia della documentazione inerente gli immobili pignorati.

Nelle date del 16/01/2025, 30/01/2025 e 04/02/2025 si reperivano sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio gli elaborati planimetrici, l'elenco subalterni, le visure storiche per immobile dei subalterni pignorati e di quelli soppressi generanti i primi.

Il giorno 31/01/2025 sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si eseguivano le ispezioni ipotecarie relative alle due note di iscrizione gravanti sugli immobili oggetto di perizia.

Acquisita tutta la documentazione di cui sopra si procedeva alla redazione della perizia di stima.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

Mediante sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta libero da persone.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da beni dei debitori esegutati **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da beni dei debitori esegutati **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

L'immobile è in buono stato conservativo. Non si rilevano problematiche strutturali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile è in buono stato conservativo. Non si rilevano problematiche strutturali.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile è in buono stato conservativo. Non si rilevano problematiche strutturali.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

Le parti comuni sono costituite da cortile, passo carraio e scale. Si rimanda all'allegato regolamento condominiale per una descrizione completa.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

Le parti comuni sono costituite da cortile, passo carraio e scale. Si rimanda all'allegato regolamento condominiale per una descrizione completa.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

Le parti comuni sono costituite da cortile, passo carraio e scale. Si rimanda all'allegato regolamento condominiale per una descrizione completa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

L'immobile non è oggetto di servitù nei confronti di altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile non è oggetto di servitù nei confronti di altre unità immobiliari.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile non è oggetto di servitù nei confronti di altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali".

La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età.

La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo.

Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità residenziale dislocata su piano terreno e piano ammezzato, tra loro collegati da una scala interna a chiocciola in metallo. Ad esso si accede al piano terra da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e di androne ad uso comune dei residenti. Il piano terra è composto da un soggiorno e da un angolo cottura, mentre il piano ammezzato da un bagno e da una camera.

LOCALI INTERNI:

La superficie netta calpestabile è pari a 31,90 mq.

Tutti i locali presentano solai piani in laterocemento con altezza netta al piano terra pari a 2,57 m, e al piano ammezzato pari a 2,38 m nella camera da letto e a 2,25 m nel bagno, la cui quota di calpestio risulta superiore a quella della camera per via della presenza di un gradino. L'immobile, parzialmente arredato, è in ottime condizioni e non si evincono carenze sotto l'aspetto strutturale.

SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO:

Il portoncino d'ingresso è in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo in buono stato di conservazione; i sistemi di oscuramento, costituiti da avvolgibili in legno, risultano funzionanti. A protezione della finestra su cortile interno è presente un'inferriata metallica.

Le porte interne sono in legno.

PARETI INTERNE:

Le pareti interne presentano finitura ad intonaco al civile tinteggiato, e risultano in buono stato conservativo. Le pareti del bagno presentano sono rivestite fino ad una altezza pari a circa 2,00 mt con piastrelle quadrate di colore bianco.

PAVIMENTI:

Tutti i pavimenti esistenti sono in ottimo stato conservativo e si possono distinguere due differenti tipologie: pavimentazione di gres in bagno e parquet in tutti i restanti locali.

SANITARI E CUCINA:

Il bagno è provvisto di sanitari, comprensivi di lavabo, vaso, bidet e doccia. L'angolo cottura è dotato degli attacchi di acqua e gas.

IMPIANTI:

Impianto elettrico: realizzato completamente sotto traccia, con prese e interruttori di recente fattura. E' sempre consigliabile una verifica generale della conformità dell'intero impianto.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: alimentato da caldaia autonoma a gas metano con sistema di distribuzione a radiatori e termoconvettori.

Impianto citofonico: assente

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali".

La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età.

La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo.

Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso deposito sita al piano seminterrato, sviluppantesi su un unico piano e composta da ripostiglio, wc e disimpegno. Vi si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e una scala esterna ad uso comune dei residenti. Un accesso secondario avviene attraverso il vano scala adiacente il cortile comune, che conduce anche ai piani superiori.

LOCALI INTERNI:

La superficie netta calpestabile è pari a 48,30 mq.

I locali risultano coperti da volte a vela in laterizio di altezza massima pari a 2,50 m, ad eccezione del bagno ove troviamo un solaio piano. L'immobile, che attualmente risulta arredato, è in buone condizioni e non si evincono carenze sotto l'aspetto strutturale.

SERRAMENTI:

I serramenti esterni in legno e vetro singolo si presentano in discreto stato di conservazione, e la portafinestra di ingresso è protetta da una grata metallica a battente.

Le porte interne sono in legno. Non sono presenti sistemi di oscuramento.

PARETI INTERNE:

Le pareti interne presentano finitura ad intonaco al civile tinteggiato, e risultano in discreto stato conservativo ad eccezione di alcuni punti in cui si manifestano fenomeni di risalita capillare.

Le pareti del bagno sono rivestite fino ad una altezza pari a circa 2,25 mt con piastrelle in gres.

PAVIMENTI:

Tutti i pavimenti esistenti in piastrelle di gres risultano essere in buono stato conservativo.

SANITARI:

Il bagno è provvisto di sanitari, comprensivi di lavabo, vaso, bidet e doccia.

IMPIANTI:

Impianto elettrico: realizzato completamente sotto traccia. E' sempre consigliabile una verifica generale della conformità dell'intero impianto.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: alimentato da caldaia autonoma a gas metano con sistema di distribuzione a radiatori.

Impianto antenna TV: assente

Impianto citofonico: assente

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali".

La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età.

La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi.

Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo.

Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale sita al piano seminterrato, sviluppantesi su un unico piano e composta da due camere, un disimpegno, un wc e tre ripostigli. Vi si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e una scala esterna ad uso comune dei residenti.

LOCALI INTERNI:

La superficie netta calpestabile è pari a 100,40 mq.

I locali risultano coperti in parte da volte a botte di altezza media pari a 3,10 m, e in parte da solai piani in laterocemento di altezza pari a 2,79 m. L'immobile, che attualmente risulta arredato, è in buone condizioni e non si evincono carenze sotto l'aspetto strutturale.

SERRAMENTI:

Il portoncino d'ingresso è costituito da telaio metallico e vetro. Si alternano serramenti esterni con telaio ligneo e con telaio metallico, a vetro singolo, in discreto stato di conservazione.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono protetti da grate metalliche.

PARETI INTERNE:

Le pareti interne presentano finitura ad intonaco al civile tinteggiato, e risultano in buono stato conservativo. Le pareti del bagno sono rivestite fino a una altezza pari a circa 2,30 mt con piastrelle in gres.

PAVIMENTI:

Tutti i pavimenti esistenti in piastrelle di graniglia o similare risultano essere in buono stato conservativo.

SANITARI:

Il bagno è provvisto di sanitari, comprensivi di lavabo, vaso, bidet e doccia.

IMPIANTI:

Impianto elettrico: realizzato completamente sotto traccia. E' sempre consigliabile una verifica generale della conformità dell'intero impianto.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: alimentato da caldaia autonoma a gas metano con sistema di distribuzione a radiatori.

Impianto citofonico: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da beni dei debitori esegutati **** Omissis ****

L'immobile risulta occupato da beni dei debitori esegutati **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da beni dei debitori esegutati **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1986 al 17/11/1986	**** Omissis ****	proprietà antecedente il ventennio, atto non noto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/1986	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale Cortese Massimo	17/11/1986	10512	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/12/1986	8036	6254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede NOVARA (NO)	04/12/1986	6168	I

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1986 al 17/11/1986	**** Omissis ****	proprietà antecedente il ventennio , atto non noto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/1986	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale Cortese Massimo	17/11/1986	10512	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/12/1986	8036	6254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede NOVARA (NO)	04/12/1986	6168	I

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1986 al 17/11/1986	**** Omissis ****	proprietà antecedente il ventennio, anno non noto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/1986	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale Cortese Massimo	17/11/1986	10512	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/12/1986	8036	6254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede NOVARA (NO)	04/12/1986	6168	I

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 13/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Vercelli il 09/02/2007
Reg. gen. 1444 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: NOTAIO RONDANO PIETRO
Data: 06/02/2007

N° repertorio: 5621

N° raccolta: 1828

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Vercelli il 08/03/2007

Reg. gen. 2549 - Reg. part. 492

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Rogante: NOTAIO RONDANO PIETRO

Data: 06/02/2007

N° repertorio: 5621

N° raccolta: 1828

Note: In rettifica alla formalità del 09/02/2007 nn. 1444/190 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito. La presente nota è in rettifica alla precedente in data 9 Febbraio 2007 ai n.ri 1444/190, in quanto in detta nota il soggetto n. 2 riga 1 **** Omissis **** relativamente all'unità negoziale 2 quota 1/2 diritto proprietà era stato indicato come soggetto a favore anzichè come soggetto contro. Si conferma quanto indicato nel quadro D della precedente nota di iscrizione.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 12/09/2024

Reg. gen. 7742 - Reg. part. 6189

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 13/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Vercelli il 09/02/2007

Reg. gen. 1444 - Reg. part. 190

Importo: € 1.200.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Rogante: NOTAIO RONDANO PIETRO

Data: 06/02/2007

N° repertorio: 5621

N° raccolta: 1828

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Vercelli il 08/03/2007

Reg. gen. 2549 - Reg. part. 492

Importo: € 1.200.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Rogante: NOTAIO RONDANO PIETRO

Data: 06/02/2007

N° repertorio: 5621

N° raccolta: 1828

Note: In rettifica alla formalità del 09/02/2007 nn. 1444/190 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito. La presente nota è in rettifica alla precedente in data 9 Febbraio 2007 ai n.ri 1444/190, in quanto in detta nota il soggetto n. 2 riga 1 **** Omissis **** relativamente all'unità negoziale 2 quota 1/2 diritto proprietà era stato indicato come soggetto a favore anziché come soggetto contro. Si conferma quanto indicato nel quadro D della precedente nota di iscrizione.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 12/09/2024

Reg. gen. 7742 - Reg. part. 6189

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 13/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Vercelli il 09/02/2007

Reg. gen. 1444 - Reg. part. 190

Importo: € 1.200.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Rogante: NOTAIO RONDANO PIETRO

Data: 06/02/2007

N° repertorio: 5621

N° raccolta: 1828

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Vercelli il 08/03/2007

Reg. gen. 2549 - Reg. part. 492

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Rogante: NOTAIO RONDANO PIETRO

Data: 06/02/2007

N° repertorio: 5621

N° raccolta: 1828

Note: In rettifica alla formalità del 09/02/2007 nn. 1444/190 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito. La presente nota è in rettifica alla precedente in data 9 Febbraio 2007 ai n.ri 1444/190, in quanto in detta nota il soggetto n. 2 riga 1 **** Omissis **** relativamente all'unità negoziale 2 quota 1/2 diritto proprietà era stato indicato come soggetto a favore anzichè come soggetto contro. Si conferma quanto indicato nel quadro D della precedente nota di iscrizione.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 12/09/2024

Reg. gen. 7742 - Reg. part. 6189

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonchè come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6: Tavola di inquadramento normativo" e come definito dalla scheda normativa V delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "La cerchia dei viali".

Si riporta l'estratto della norma di piano:

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.:

- La valorizzazione del tessuto urbano ed edilizio tardo ottocentesco e novecentesco cresciuto intorno alla cerchia dei viali articolati sulla traccia della cinta fortificata, tessuto ricco anche di episodi architettonici di rilievo di epoca liberty;
- La riqualificazione dei viali urbani attraverso il Piano del verde in modo da valorizzarne le potenzialità quali luoghi attrezzati del passeggio e dell'incontro cittadino e in modo da mettere a sistema il verde delle alberate con il verde privato di qualità e i giardini affacciati sulla cerchia stessa;
- La rilettura dei viali alberati quale sistema di interfaccia tra la città contemporanea e il centro storico anche attraverso il Piano urbano della mobilità e dei parcheggi;
- La valorizzazione delle aree strategiche del centro storico (ex ospedale Sant'Andrea, ex caserma Trombone, ex caserma Garrone) quali luoghi di nuova centralità incernierati sul sistema dei viali, atti anche a dare risposta alla domanda di ulteriori parcheggi disposti a corona intorno al centro storico;
- Il recupero degli spazi pubblici ad una dimensione effettivamente fruibile, attraverso una ridefinizione attenta del disegno urbano che riesca a dare spazio anche ai pedoni e non sia unicamente asservita al traffico e/o parcheggio veicolare; specificamente occorre ripensare:
 - piazzale Roma, in relazione al parco Kennedy e alla cerchia dei viali, così come all'accoglienza visitatori da predisporre intorno al nodo della stazione ferroviaria;
 - piazza Pajetta, riletta in modo da valorizzarne il significato urbano in termini di porta della città storica, aperta direttamente sul tracciato di corso Libertà così come in modo da farne emergere il carattere di luogo di cerniera tra il tessuto medievale e la città neoclassica;
 - piazza Cesare Battisti, da recuperare in relazione alla presenza del plesso scolastico e degli edifici pubblici, così come in modo da potenziarne la valenza quale luogo di relazione, filtro tra la città storica e il tessuto della città contemporanea;

- piazza Mazzucchelli, da rileggersi quale nodo di intersezione storica tra le radiali per Biella e la Valsesia e la strada per Trino, ovvero in modo da ridare visibilità alla storica Porta Torino - luogo dove ora prevale il disegno della viabilità incernierata sulla rotatoria, in presenza per altro di episodi edilizi di carattere ed epoche diverse che segnano in modo discontinuo lo spazio pubblico - in assenza di fili fissi di fabbricazione definiti che generano spazi residui dal carattere incongruo;
- piazza Cugnolio, da ridisegnare attraverso il prolungamento "visivo" dei fili di fabbrica di corso Libertà e attraverso la riqualificazione degli spazi a servizi oggi utilizzati da distributori di carburante.
- La riqualificare del torrente Cervetto quale elemento naturale di connessione, anche mediante il recupero ambientale delle sponde e dei tessuti edilizi, urbani e degli spazi aperti ad esso prospicienti;
- Il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione al significato urbano e - specificamente pubblico - del tratto della roggia Molinara di Prarolo lungo cui si situano scuole, palestre, etc.;
- Conservare, come previsto all'art. 20 del P.T.C.P., il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione e in dettaglio le strade: Vercelli - Casale M.to, Vercelli - Novara, Vercelli - Trino, Vercelli - Santhià - Cavaglià;

b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione

1. Area di corso Palestro- Atena (riferimento alfanumerico A6 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e scheda quantitativa dell'intervento A6) si tratta della superficie di proprietà della società Atena Patrimonio, complesso in cui hanno sede gli uffici e parte dei depositi della Società compreso tra corso Palestro e corso Matteotti, a cavallo del colatore Cervetto. La peculiare collocazione, fronteggiante Piazza Cugnolio al confine est del centro

storico, ne favorisce la valorizzazione e induce ipotesi di trasformazione edilizia tali da definire l'angolo come segnale urbano, bastione verso Novara contrapposto all'alto edificio posto in angolo con via Lullo. Nel progetto di trasformazione che destina a case alte l'area dovrà essere pertanto posta attenzione ai caratteri evocativi del luogo in relazione alla prossimità al fiume e ai temi della città storica in rapporto alla città contemporanea ed ai simboli capaci di rappresentarla.

c) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione

1. Area ex Setti (riferimento alfanumerico R3 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta dell'area artigianale appoggiata al fosso San Martino in corrispondenza dell'isolato urbano ricompreso tra corso Gastaldi e corso Fiume e il fosso San Martino che qui assume significato quale occasione di connessione tra frammenti di città, vista anche la prossimità con l'adiacente area Olmia. Il progetto di piano prevede qui la possibilità di realizzare un intervento di case su strada e palazzine, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi R3, attraverso il recupero funzionale a usi residenziali dell'ex palazzo uffici Setti, disposto lungo corso Gastaldi, coadiuvato da interventi di nuova edificazione. L'impianto planimetrico potrà essere predisposto in modo da valorizzare il fronte strada su corso Gastaldi, con l'eventuale allungamento della manica esistente e mediante edificazione interna al lotto, secondo un disegno urbano che assuma l'andamento della traccia d'acqua come geografia dominante attorno a cui riannodare un percorso pedonale di quartiere e mediante ricorso a tipologie edilizie assimilabili alle ville urbane, con prospetti tutti caratterizzati da dignità di fronte principale. Planimetricamente assume particolare rilievo l'intersezione tra il corso d'acqua e corso Gastaldi, che dovrà essere disegnato e attrezzato quale piccola piazza di invito verso il tessuto circostante, perdendo l'attuale connotazione di slargo-parcheggio. Il progetto di intervento delle parti a servizi e dei percorsi realizzati lungo il fosso San Martino - percorso pedonale di profondità almeno pari a quanto prescritto dai vincoli di legge di cui al Titolo IX, relativi alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua - dovrà essere predisposto coerentemente alle indicazioni prescrittive del Piano del verde, che fornirà inoltre indicazioni relative all'abaco dei materiali possibili.

2. Area Olmia: (riferimento alfanumerico R4.1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); l'area artigianale Olmia si situa lungo l'asse di corso Fiume con un insieme di edifici a shed dal carattere industriale, disposti parallelamente al corso del fosso San Martino. L'intervento unitario dovrà essere presentato, definendo un progetto che permetta la piena ed autonoma attuazione pur in lotti distinti, attraverso la valorizzazione di insieme dell'ambito, con attenzione ad attivare le necessarie relazioni fruitive e

prospettiche con l'adiacente area ex Setti e con la via Cerrone, trovando nell'andamento del fosso San Martino il proprio principio informatore della valorizzazione ambientale. L'intervento di riqualificazione urbana dovrà applicare i parametri urbanistici previsti per l'ambito normativo Le case su strada e palazzine e quantificato nella scheda degli interventi R4.1, prevedendo il rispetto dell'allineamento prevalente lungo corso Fiume e la definizione di un percorso ciclopeditonale in continuità a via Cerrone, attrezzato in modo da assicurare relazioni significative con il complesso scolastico I.P.S.I.A. "Francis Lombardi" e l'Istituto Comprensivo "Gaudenzio Ferrari", inserito nel disegno del verde lungo la roggia anche incrementando la disponibilità di aree a verde e a parcheggio nell'ambito.

d) Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
2. I distributori di carburante
3. Le attrezzature generali e gli impianti tecnologici

e) La città consolidata Ambiti normativi per le case

1. Le case degli isolati storici e le architetture di pregio
2. Le case del tessuto edilizio minore
3. Le case basse
4. Le case su strada e le palazzine
5. Le case alte

f) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa

- 1 A3 Porta Torino: in attuazione dell'adeguamento commerciale;
- 2 A4 Abbiate: in attuazione dell'adeguamento commerciale;
- 3 A4 Solferino in attuazione dell'adeguamento commerciale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6: Tavola di inquadramento normativo" e come definito dalla scheda normativa V delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "La cerchia dei viali".

Si riporta l'estratto della norma di piano:

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.:

- La valorizzazione del tessuto urbano ed edilizio tardo ottocentesco e novecentesco cresciuto intorno alla cerchia dei viali articolati sulla traccia della cinta fortificata, tessuto ricco anche di episodi architettonici di rilievo di epoca liberty;
- La riqualificazione dei viali urbani attraverso il Piano del verde in modo da valorizzarne le potenzialità quali luoghi attrezzati del passeggio e dell'incontro cittadino e in modo da mettere a sistema il verde delle alberate con il verde privato di qualità e i giardini affacciati sulla cerchia stessa;
- La rilettura dei viali alberati quale sistema di interfaccia tra la città contemporanea e il centro storico anche attraverso il Piano urbano della mobilità e dei parcheggi;
- La valorizzazione delle aree strategiche del centro storico (ex ospedale Sant'Andrea, ex caserma Trombone, ex caserma Garrone) quali luoghi di nuova centralità incernierati sul sistema dei viali, atti anche a dare risposta alla domanda di ulteriori parcheggi disposti a corona intorno al centro storico;
- Il recupero degli spazi pubblici ad una dimensione effettivamente fruibile, attraverso una ridefinizione attenta del disegno urbano che riesca a dare spazio anche ai pedoni e non sia unicamente asservita al traffico e/o parcheggio veicolare; specificamente occorre ripensare:
 - piazzale Roma, in relazione al parco Kennedy e alla cerchia dei viali, così come all'accoglienza visitatori da predisporre intorno al nodo della stazione ferroviaria;
 - piazza Pajetta, riletta in modo da valorizzarne il significato urbano in termini di porta della città storica,

aperta direttamente sul tracciato di corso Libertà così come in modo da farne emergere il carattere di luogo di cerniera tra il tessuto medievale e la città neoclassica;

- piazza Cesare Battisti, da recuperare in relazione alla presenza del plesso scolastico e degli edifici pubblici, così come in modo da potenziarne la valenza quale luogo di relazione, filtro tra la città storica e il tessuto della città contemporanea;

- piazza Mazzucchelli, da rileggersi quale nodo di intersezione storica tra le radiali per Biella e la Valsesia e la strada per Trino, ovvero in modo da ridare visibilità alla storica Porta Torino - luogo dove ora prevale il disegno della viabilità incernierata sulla rotatoria, in presenza per altro di episodi edilizi di carattere ed epoche diverse che segnano in modo discontinuo lo spazio pubblico - in assenza di fili fissi di fabbricazione definiti che generano spazi residui dal carattere incongruo;

- piazza Cugnolio, da ridisegnare attraverso il prolungamento "visivo" dei fili di fabbrica di corso Libertà e attraverso la riqualificazione degli spazi a servizi oggi utilizzati da distributori di carburante.

- La riqualificare del torrente Cervetto quale elemento naturale di connessione, anche mediante il recupero ambientale delle sponde e dei tessuti edilizi, urbani e degli spazi aperti ad esso prospicienti;

- Il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione al significato urbano e - specificamente pubblico - del tratto della roggia Molinara di Prarolo lungo cui si situano scuole, palestre, etc.;

- Conservare, come previsto all'art. 20 del P.T.C.P., il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione e in dettaglio le strade: Vercelli - Casale M.to, Vercelli - Novara, Vercelli - Trino, Vercelli - Santhià - Cavaglià;

b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione

1. Area di corso Palestro- Atena (riferimento alfanumerico A6 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e scheda quantitativa dell'intervento A6) si tratta della superficie di proprietà della società Atena Patrimonio, complesso in cui hanno sede gli uffici e parte dei depositi della Società compreso tra corso Palestro e corso Matteotti, a cavallo del colatore Cervetto. La peculiare collocazione, fronteggiante Piazza Cugnolio al confine est del centro

storico, ne favorisce la valorizzazione e induce ipotesi di trasformazione edilizia tali da definire l'angolo come segnale urbano, bastione verso Novara contrapposto all'alto edificio posto in angolo con via Lullo. Nel progetto di trasformazione che destina a case alte l'area dovrà essere pertanto posta attenzione ai caratteri evocativi del luogo in relazione alla prossimità al fiume e ai temi della città storica in rapporto alla città contemporanea ed ai simboli capaci di rappresentarla.

c) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione

1. Area ex Setti (riferimento alfanumerico R3 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta dell'area artigianale appoggiata al fosso San Martino in corrispondenza dell'isolato urbano ricompreso tra corso Gastaldi e corso Fiume e il fosso San Martino che qui assume significato quale occasione di connessione tra frammenti di città, vista anche la prossimità con l'adiacente area Olmia. Il progetto di piano prevede qui la possibilità di realizzare un intervento di case su strada e palazzine, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi R3, attraverso il recupero funzionale a usi residenziali dell'ex palazzo uffici Setti, disposto lungo corso Gastaldi, coadiuvato da interventi di nuova edificazione. L'impianto planimetrico potrà essere predisposto in modo da valorizzare il fronte strada su corso Gastaldi, con l'eventuale allungamento della manica esistente e mediante edificazione interna al lotto, secondo un disegno urbano che assuma l'andamento della traccia d'acqua come geografia dominante attorno a cui riannodare un percorso pedonale di quartiere e mediante ricorso a tipologie edilizie assimilabili alle ville urbane, con prospetti tutti caratterizzati da dignità di fronte principale. Planimetricamente assume particolare rilievo l'intersezione tra il corso d'acqua e corso Gastaldi, che dovrà essere disegnato e attrezzato quale piccola piazza di invito verso il tessuto circostante, perdendo l'attuale connotazione di slargo-parcheggio. Il progetto di intervento delle parti a servizi e dei percorsi realizzati lungo il fosso San Martino - percorso pedonale di profondità almeno pari a quanto prescritto dai vincoli di legge di cui al Titolo IX, relativi alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua - dovrà essere predisposto coerentemente alle indicazioni prescrittive del Piano del verde, che fornirà inoltre indicazioni relative all'abaco dei materiali possibili.

2. Area Olmia: (riferimento alfanumerico R4.1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); l'area artigianale Olmia si situa lungo l'asse di corso Fiume con un insieme di edifici a shed dal carattere industriale, disposti parallelamente al corso del fosso San Martino. L'intervento unitario dovrà essere presentato, definendo un progetto che permetta la piena ed autonoma attuazione pur in lotti distinti, attraverso la valorizzazione di insieme dell'ambito, con attenzione ad attivare le necessarie relazioni fruttive e prospettiche con l'adiacente area ex Setti e con la via Cerrone, trovando nell'andamento del fosso San Martino il proprio principio informatore della valorizzazione ambientale. L'intervento di riqualificazione urbana dovrà applicare i parametri urbanistici previsti per l'ambito normativo Le case su strada e palazzine e quantificato nella scheda degli interventi R4.1, prevedendo il rispetto dell'allineamento prevalente lungo corso Fiume e la definizione di un percorso ciclopedonale in continuità a via Cerrone, attrezzato in modo da assicurare relazioni significative con il complesso scolastico I.P.S.I.A. "Francis Lombardi" e l'Istituto Comprensivo "Gaudenzio Ferrari", inserito nel disegno del verde lungo la roggia anche incrementando la disponibilità di aree a verde e a parcheggio nell'ambito.

d) Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
2. I distributori di carburante
3. Le attrezzature generali e gli impianti tecnologici

e) La città consolidata Ambiti normativi per le case

1. Le case degli isolati storici e le architetture di pregio
2. Le case del tessuto edilizio minore
3. Le case basse
4. Le case su strada e le palazzine
5. Le case alte

f) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa

- 1 A3 Porta Torino: in attuazione dell'adeguamento commerciale;
- 2 A4 Abbiate: in attuazione dell'adeguamento commerciale;
- 3 A4 Solferino in attuazione dell'adeguamento commerciale.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6: Tavola di inquadramento normativo" e come definito dalla scheda normativa V delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "La cerchia dei viali".

Si riporta l'estratto della norma di piano:

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.:

- La valorizzazione del tessuto urbano ed edilizio tardo ottocentesco e novecentesco cresciuto intorno alla cerchia dei viali articolati sulla traccia della cinta fortificata, tessuto ricco anche di episodi architettonici di rilievo di epoca liberty;
- La riqualificazione dei viali urbani attraverso il Piano del verde in modo da valorizzarne le potenzialità quali luoghi attrezzati del passeggio e dell'incontro cittadino e in modo da mettere a sistema il verde delle alberate con il verde privato di qualità e i giardini affacciati sulla cerchia stessa;
- La rilettura dei viali alberati quale sistema di interfaccia tra la città contemporanea e il centro storico anche attraverso il Piano urbano della mobilità e dei parcheggi;
- La valorizzazione delle aree strategiche del centro storico (ex ospedale Sant'Andrea, ex caserma Trombone, ex caserma Garrone) quali luoghi di nuova centralità incernierati sul sistema dei viali, atti anche a dare risposta alla domanda di ulteriori parcheggi disposti a corona intorno al centro storico;

- Il recupero degli spazi pubblici ad una dimensione effettivamente fruibile, attraverso una ridefinizione attenta del disegno urbano che riesca a dare spazio anche ai pedoni e non sia unicamente asservita al traffico e/o parcheggio veicolare; specificamente occorre ripensare:
 - piazzale Roma, in relazione al parco Kennedy e alla cerchia dei viali, così come all'accoglienza visitatori da predisporre intorno al nodo della stazione ferroviaria;
 - piazza Pajetta, riletta in modo da valorizzarne il significato urbano in termini di porta della città storica, aperta direttamente sul tracciato di corso Libertà così come in modo da farne emergere il carattere di luogo di cerniera tra il tessuto medievale e la città neoclassica;
 - piazza Cesare Battisti, da recuperare in relazione alla presenza del plesso scolastico e degli edifici pubblici, così come in modo da potenziarne la valenza quale luogo di relazione, filtro tra la città storica e il tessuto della città contemporanea;
 - piazza Mazzucchelli, da rileggersi quale nodo di intersezione storica tra le radiali per Biella e la Valsesia e la strada per Trino, ovvero in modo da ridare visibilità alla storica Porta Torino - luogo dove ora prevale il disegno della viabilità incernierata sulla rotatoria, in presenza per altro di episodi edilizi di carattere ed epoche diverse che segnano in modo discontinuo lo spazio pubblico - in assenza di fili fissi di fabbricazione definiti che generano spazi residui dal carattere incongruo;
 - piazza Cugnolio, da ridisegnare attraverso il prolungamento "visivo" dei fili di fabbrica di corso Libertà e attraverso la riqualificazione degli spazi a servizi oggi utilizzati da distributori di carburante.
- La riqualificare del torrente Cervetto quale elemento naturale di connessione, anche mediante il recupero ambientale delle sponde e dei tessuti edilizi, urbani e degli spazi aperti ad esso prospicienti;
- Il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione al significato urbano e - specificamente pubblico - del tratto della roggia Molinara di Prarolo lungo cui si situano scuole, palestre, etc.;
- Conservare, come previsto all'art. 20 del P.T.C.P., il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione e in dettaglio le strade: Vercelli - Casale M.to, Vercelli - Novara, Vercelli - Trino, Vercelli - Santhià - Cavaglià;

b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione

1. Area di corso Palestro- Atena (riferimento alfanumerico A6 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e scheda quantitativa dell'intervento A6) si tratta della superficie di proprietà della società Atena Patrimonio, complesso in cui hanno sede gli uffici e parte dei depositi della Società compreso tra corso Palestro e corso Matteotti, a cavallo del colatore Cervetto. La peculiare collocazione, fronteggiante Piazza Cugnolio al confine est del centro storico, ne favorisce la valorizzazione e induce ipotesi di trasformazione edilizia tali da definire l'angolo come segnale urbano, bastione verso Novara contrapposto all'alto edificio posto in angolo con via Lullo. Nel progetto di trasformazione che destina a case alte l'area dovrà essere pertanto posta attenzione ai caratteri evocativi del luogo in relazione alla prossimità al fiume e ai temi della città storica in rapporto alla città contemporanea ed ai simboli capaci di rappresentarla.

c) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione

1. Area ex Setti (riferimento alfanumerico R3 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta dell'area artigianale appoggiata al fosso San Martino in corrispondenza dell'isolato urbano ricompreso tra corso Gastaldi e corso Fiume e il fosso San Martino che qui assume significato quale occasione di connessione tra frammenti di città, vista anche la prossimità con l'adiacente area Olmia. Il progetto di piano prevede qui la possibilità di realizzare un intervento di case su strada e palazzine, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi R3, attraverso il recupero funzionale a usi residenziali dell'ex palazzo uffici Setti, disposto lungo corso Gastaldi, coadiuvato da interventi di nuova edificazione. L'impianto planimetrico potrà essere predisposto in modo da valorizzare il fronte strada su corso Gastaldi, con l'eventuale allungamento della manica esistente e mediante edificazione interna al lotto, secondo un disegno urbano che assuma l'andamento della traccia d'acqua come geografia dominante attorno a cui riannodare un percorso pedonale di quartiere e mediante ricorso a tipologie edilizie assimilabili alle ville urbane, con prospetti tutti caratterizzati da dignità di fronte principale. Planimetricamente assume particolare rilievo l'intersezione tra il

corso d'acqua e corso Gastaldi, che dovrà essere disegnato e attrezzato quale piccola piazza di invito verso il tessuto circostante, perdendo l'attuale connotazione di slargo-parcheggio. Il progetto di intervento delle parti a servizi e dei percorsi realizzati lungo il fosso San Martino – percorso pedonale di profondità almeno pari a quanto prescritto dai vincoli di legge di cui al Titolo IX, relativi alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua - dovrà essere predisposto coerentemente alle indicazioni prescrittive del Piano del verde, che fornirà inoltre indicazioni relative all'abaco dei materiali possibili.

2. Area Olmia: (riferimento alfanumerico R4.1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); l'area artigianale Olmia si situa lungo l'asse di corso Fiume con un insieme di edifici a shed dal carattere industriale, disposti parallelamente al corso del fosso San Martino. L'intervento unitario dovrà essere presentato, definendo un progetto che permetta la piena ed autonoma attuazione pur in lotti distinti, attraverso la valorizzazione di insieme dell'ambito, con attenzione ad attivare le necessarie relazioni fruttive e prospettiche con l'adiacente area ex Setti e con la via Cerrone, trovando nell'andamento del fosso San Martino il proprio principio informatore della valorizzazione ambientale. L'intervento di riqualificazione urbana dovrà applicare i parametri urbanistici previsti per l'ambito normativo Le case su strada e palazzine e quantificato nella scheda degli interventi R4.1, prevedendo il rispetto dell'allineamento prevalente lungo corso Fiume e la definizione di un percorso ciclopedonale in continuità a via Cerrone, attrezzato in modo da assicurare relazioni significative con il complesso scolastico I.P.S.I.A. "Francis Lombardi" e l'Istituto Comprensivo "Gaudenzio Ferrari", inserito nel disegno del verde lungo la roggia anche incrementando la disponibilità di aree a verde e a parcheggio nell'ambito.

d) Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
2. I distributori di carburante
3. Le attrezzature generali e gli impianti tecnologici

e) La città consolidata Ambiti normativi per le case

1. Le case degli isolati storici e le architetture di pregio
2. Le case del tessuto edilizio minore
3. Le case basse
4. Le case su strada e le palazzine
5. Le case alte

f) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa

- 1 A3 Porta Torino: in attuazione dell'adeguamento commerciale;
- 2 A4 Abbiate: in attuazione dell'adeguamento commerciale;
- 3 A4 Solferino in attuazione dell'adeguamento commerciale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-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 risulta agibile.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli sono presenti le seguenti autorizzazioni amministrative:

-Permesso di abitabilità/usabilità n. 1754 del 05.08.1994 delle unità ad uso residenziale poste al piano terreno e ammezzato e al piano seminterrato del fabbricato ubicato in via XX Settembre n. 2, assoggettate a ristrutturazione, con riferimento alla Concessione Edilizia n. 4770/B del 02.05.1989 e varianti del 25.05.1992 e del 17.12.1992.

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti irregolarità edilizie rispetto alle planimetrie dell'ultimo progetto edilizio autorizzato.

MODIFICHE ESTERNE:

-chiusura di una finestra nel bagno al piano ammezzato verso cortile interno.

MODIFICHE INTERNE:

- al piano ammezzato presenza di un gradino tra la camera e il wc.

ERRORI DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA:

-errato posizionamento di due muri perimetrali.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE:

-pur verificando l'assenza di quote di altezza nelle planimetrie dello stato autorizzato, si rileva che la altezze interpiano rilevate risultano inferiori a quelle previste dalla normativa igienico sanitaria. Tali variazioni possono ritenersi tuttavia ammissibili come tolleranze costruttive in virtù dell'art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis, secondo cui "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: [...]del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati."

Trattandosi pertanto di una situazione pregressa rispetto alla data del 24 maggio 2024 riferita a un immobile di superficie lorda pari a 47 mq, tale articolo può essere applicato al caso in esame come segue:

- altezza rilevata al piano terreno per i locali soggiorno e angolo cottura = 2,57 m /altezza prevista dalla normativa = 2,70 m / altezza ammissibile con tolleranza 6% = 2,53 m;

- altezza rilevata al piano primo per il locale wc = 2,25 m /altezza prevista dalla normativa = 2,40 m / altezza ammissibile con tolleranza 6% = 2,25 m;

Relativamente alla camera da letto di altezza pari a 2,38 m in luogo dei previsti 2,70, ai fini dell'agibilità del locale occorre procedere alla ridefinizione di tale locale con sua trasformazione da "camera" a "disimpegno". In tal caso si avrebbe:

- altezza rilevata al piano primo per il disimpegno= 2,38 m /altezza prevista dalla normativa = 2,40 m / altezza ammissibile con tolleranza 6% = 2,25 m.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, art. 36-bis comma 5 lett. b), risulta evidente che tali difformità interne, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, sono SANABILI mediante presentazione di SCIA IN SANATORIA, ferma restando la trasformazione della "camera" al piano ammezzato in "disimpegno"

Ciò comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 516,00 euro, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia, della variazione catastale e dell'Attestato di Prestazione Energetica che ad essa dovranno essere allegati.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

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 risulta agibile.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli sono presenti le seguenti autorizzazioni amministrative:

-Permesso di abitabilità/usabilità n. 1754 del 05.08.1994 delle unità ad uso residenziale poste al piano terreno e ammezzato e al piano seminterrato del fabbricato ubicato in via XX Settembre n. 2, assoggettate a ristrutturazione, con riferimento alla Concessione Edilizia n. 4770/B del 02.05.1989 e varianti del 25.05.1992 e

del 17.12.1992.

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti lievi incoerenze rispetto alle planimetrie dell'ultimo progetto edilizio autorizzato.

MODIFICHE INTERNE:

- diverso posizionamento di una colonna di scarico/pilastro nel bagno;

ERRORI DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA:

- errato posizionamento del muro portante di separazione verso il subalterno 39 confinante.
- non corretta rappresentazione grafica di un gradino verso vano scala interno.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, le citate incongruenze grafiche possono ricondursi a tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis e non costituiscono pertanto violazioni edilizie.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

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 risulta agibile.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli sono presenti le seguenti autorizzazioni amministrative:

- Permesso di abitabilità/usabilità n. 1754 del 05.08.1994 delle unità ad uso residenziale poste al piano terreno e ammezzato e al piano seminterrato del fabbricato ubicato in via XX Settembre n. 2, assoggettate a ristrutturazione, con riferimento alla Concessione Edilizia n. 4770/B del 02.05.1989 e varianti del 25.05.1992 e del 17.12.1992.

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti irregolarità edilizie rispetto alle planimetrie dell'ultimo progetto edilizio autorizzato:

MODIFICHE INTERNE:

- realizzazione di un tramezzo interno comportante la suddivisione del locale ripostiglio in due vani;
- demolizione di due tramezzi in corrispondenza dell'ingresso alla camera;
- chiusura di una nicchia nel ripostiglio.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, art. 6-bis comma 5, risulta evidente che tali difformità interne, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, sono SANABILI mediante presentazione di CILA IN SANATORIA.

Ciò comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia, della variazione catastale e dell'Attestato di Prestazione Energetica che ad essa dovranno essere allegati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, PIANO T-1

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

Non definiti.

Il fabbricato è stato costituito in condominio con denominazione "Condominio Momo" dal 27.01.2021 con codice fiscale 94042590029. A seguito di verifica c/o l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli è stato possibile verificare l'assenza di un Regolamento condominiale di tipo contrattuale registrato. La bozza di Regolamento condominiale di tipo assembleare allegato in fase di primo deposito della perizia non può considerarsi valevole in quanto non supportato da un verbale condominiale firmato.

Le spese sono gestite dai condomini, come consentito dalla Legge 220/2012 per condomini minimi che contino fino a 8 proprietari.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 2, PIANO S1

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

Non definiti.

Il fabbricato è stato costituito in condominio con denominazione "Condominio Momo" dal 27.01.2021 con codice fiscale 94042590029. A seguito di verifica c/o l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli è stato possibile verificare l'assenza di un Regolamento condominiale di tipo contrattuale registrato. La bozza di Regolamento condominiale di tipo assembleare allegato in fase di primo deposito della perizia non può considerarsi valevole in quanto non supportato da un verbale condominiale firmato.

Le spese sono gestite dai condomini, come consentito dalla Legge 220/2012 per condomini minimi che contino fino a 8 proprietari.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA XX SETTEMBRE N. 2, INTERNO 3, PIANO S1

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

Non definiti.

Il fabbricato è stato costituito in condominio con denominazione "Condominio Momo" dal 27.01.2021 con codice fiscale 94042590029. A seguito di verifica c/o l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli è stato possibile verificare l'assenza di un Regolamento condominiale di tipo contrattuale registrato. La bozza di Regolamento condominiale di tipo assembleare allegato in fase di primo deposito della perizia non può considerarsi valevole in quanto non supportato da un verbale condominiale firmato.

Le spese sono gestite dai condomini, come consentito dalla Legge 220/2012 per condomini minimi che contino fino a 8 proprietari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuto di procedere con la formazione di due lotti distinti, mantenendo la conformazione delle due unità negoziali indicate nella nota di trascrizione. La scelta muove dalla presenza di una servitù passiva che coinvolge i locali interni del bene n.1 a vantaggio dell'immobile sito al piano primo di altra proprietà e distinto a NCEU al Fg. 92 mapp. 62, sub. 32, rendendo il bene n. 1 più difficilmente vendibile.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T
Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo. Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terreno (rialzato), cui si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e di androne ad uso comune dei residenti, e da una breve rampa di scale che precede il vano scala di collegamento ai vari piani del fabbricato condominiale. Esso si sviluppa su un piano ed è composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno e un balcone con affaccio sul cortile interno. Dal locale ingresso, proseguendo il tratto di scala che conduce al bagno, si accede all'appartamento ubicato al piano primo, di altrui proprietà e individuato a NCEU al Fg. 92, mapp. 62, sub. 32.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 29, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 180.973,35

Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili pignorati, tenendo conto dello scopo della stima e della destinazione d'uso abitativa, si è scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo, secondo cui l'equivalente monetario di un bene immobile può essere determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche che siano stati recentemente posti in vendita sullo stesso mercato, o offerti su piazze assimilabili. Nel presente caso in primo luogo si è tenuto conto dei valori espressi nel "Listino Immobiliare e locazioni turistiche - Vercelli e Provincia - n.26" edito dalla Camera di Commercio di Vercelli con rilevazioni al dicembre 2023, e di quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al semestre 1-2024, per poi passare ad indagini dirette sul territorio.

In particolare in questa seconda fase sono stati presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, in fabbricati simili dal punto di vista tipologico ed estetico, e venduti nel corso dell'anno 2023 e 2024. Si è inoltre preso atto della carenza di dinamica di mercato nel periodo corrente, della posizione dell'edificio, dell'epoca di edificazione e degli adeguamenti edilizi da attuare. Sono stati successivamente applicati coefficienti correttivi che hanno tenuto conto dello stato di conservazione e della tipologia dell'immobile.

SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO: Listino immobiliare: Vercelli-C1-Semicentro_ appartamenti vecchi oltre 30 anni: da 500,00€ a 900,00€; OMI: Zona C1/Semicentrale/SEMICENTRALE_ abitazioni

civili – destinazione residenziale - stato normale: da 670,00€ a 930,00€.

E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 930 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 1,5, è stato incrementato a 1395,00 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie abitativa ne deriva il seguente calcolo: (1395,00 € * 129,73 mq) = 180.973,35 €.

Si ritiene che la variazione catastale a NCEU non sia necessaria in quanto le lievi incoerenze planimetriche rilevate e segnalate sono influenti sulla categoria catastale e sulla conformazione stessa dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T	129,73 mq	1.395,00 €/mq	€ 180.973,35	100,00%	€ 180.973,35
Valore di stima:					€ 180.973,35

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1
Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo. Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità residenziale dislocata su piano terreno e piano ammezzato, tra loro collegati da una scala interna a chiocciola in metallo. Ad esso si accede al piano terra da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e di androne ad uso comune dei residenti. Il piano terra è composto da un soggiorno e da un angolo cottura, mentre il piano ammezzato da un bagno e da una camera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 35, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.815,00
Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili pignorati, tenendo conto dello scopo della stima e della destinazione d'uso abitativa, si è scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo, secondo cui l'equivalente monetario di un bene immobile può essere determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche che siano stati recentemente posti in vendita sullo stesso mercato, o offerti su piazze assimilabili. Nel presente caso in primo luogo si è tenuto conto dei valori espressi nel "Listino Immobiliare e locazioni turistiche – Vercelli e Provincia - n.26" edito dalla Camera di Commercio di Vercelli con rilevazioni al dicembre 2023, e di quelli rilevati

dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al semestre 1-2024, per poi passare ad indagini dirette sul territorio. In particolare in questa seconda fase sono stati presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, in fabbricati simili dal punto di vista tipologico ed estetico, e venduti nel corso dell'anno 2023 e 2024. Si è inoltre preso atto della carenza di dinamica di mercato nel periodo corrente, della posizione dell'edificio, dell'epoca di edificazione e degli adeguamenti edilizi da attuare. Sono stati successivamente applicati coefficienti correttivi che hanno tenuto conto dello stato di conservazione e della tipologia dell'immobile.

SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO: Listino immobiliare: Vercelli-C1-Semicentro_ appartamenti vecchi oltre 30 anni: da 500,00€ a 900,00€; OMI: Zona C1/Semicentrale/SEMICENTRALE_ abitazioni civili – destinazione residenziale - stato normale: da 670,00€ a 930,00€.

E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 800 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 1,5, è stato incrementato a 1200,00 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie abitativa ne deriva il seguente calcolo: $(1200,00 \text{ €} * 47,00 \text{ mq}) = 56.400,00 \text{ €}$.

Gli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente sono meglio esplicitati qui di seguito. Elenco oneri a carico dell'acquirente: -Sanzione per abuso edilizio € 516,00 - Pratica per SCIA in sanatoria (incluse iva 22% e cassa 4%) € 1200,00 – Attestato di prestazione energetica APE € 320,00 - Variazione catastale NCEU € 500,00. **TOTALE SPESE DI SANATORIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE: € 2.536,00.** Riducendo il valore dell'immobile di tale cifra $(56.400,00 \text{ €} - 2.536,00 \text{ €} = 53.864,00)$, risulta che il prezzo di mercato arrotondato dell'immobile sia pari a 1145,00 €/mq.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo. Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso deposito sita al piano seminterrato, sviluppantesi su un unico piano e composta da ripostiglio, wc e disimpegno. Vi si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e una scala esterna ad uso comune dei residenti. Un accesso secondario avviene attraverso il vano scala adiacente il cortile comune, che conduce anche ai piani superiori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 38, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 37.500,00

Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili pignorati, tenendo conto dello scopo della stima e della destinazione d'uso abitativa, si è scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo, secondo cui l'equivalente monetario di un bene immobile può essere determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche che siano stati recentemente posti in vendita sullo stesso mercato, o offerti su piazze assimilabili. Nel presente caso in primo luogo si è tenuto conto dei valori espressi nel "Listino Immobiliare e locazioni turistiche – Vercelli e Provincia - n.26" edito dalla Camera di Commercio di Vercelli con rilevazioni al dicembre 2023, e di quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al semestre 1-2024, per poi passare ad indagini dirette sul territorio.

In particolare in questa seconda fase sono stati presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, in fabbricati simili dal punto di vista tipologico ed estetico, e venduti nel corso dell'anno 2023 e 2024. Si è inoltre preso atto della carenza di dinamica di mercato nel periodo corrente, della posizione dell'edificio, dell'epoca di edificazione e degli adeguamenti edilizi da attuare. Sono stati successivamente applicati coefficienti correttivi che hanno tenuto conto dello stato di conservazione e della tipologia dell'immobile.

SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO: Listino immobiliare: Vercelli-C1-Semicentro_ Capannoni, depositi, magazzini vecchi: da 200,00€ a 400,00€.

E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 400 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 1,5, è stato incrementato a 600,00 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie ne deriva il seguente calcolo: $(600,00 \text{ €} * 62,50 \text{ mq}) = 37500,00\text{€}$.

Si ritiene che la variazione catastale a NCEU non sia necessaria in quanto le lievi incoerenze planimetriche rilevate e segnalate sono influenti sulla categoria catastale e sulla conformazione stessa dell'unità immobiliare.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1
Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo. Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale sita al piano seminterrato, sviluppantesi su un unico piano e composta da due camere, un disimpegno, un wc e tre ripostigli. Vi si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e una scala esterna ad uso comune dei residenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 39, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 122.395,00
Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili pignorati, tenendo conto dello scopo della stima e della destinazione d'uso abitativa, si è scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo, secondo cui l'equivalente monetario di un bene immobile può essere determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche che siano stati recentemente posti in vendita sullo stesso mercato, o offerti su piazze assimilabili. Nel presente caso in primo luogo si è tenuto conto dei valori espressi nel "Listino Immobiliare e locazioni turistiche - Vercelli e Provincia - n.26" edito dalla Camera di Commercio di Vercelli con rilevazioni al dicembre 2023, e di quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al semestre 1-2024, per poi passare ad indagini dirette sul territorio.
In particolare in questa seconda fase sono stati presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, in fabbricati simili dal punto di vista tipologico ed estetico, e venduti nel corso dell'anno 2023 e 2024. Si è inoltre preso atto della carenza di dinamica di mercato nel periodo corrente, della posizione dell'edificio, dell'epoca di edificazione e degli adeguamenti edilizi da attuare. Sono stati successivamente applicati coefficienti correttivi che hanno tenuto conto dello stato di conservazione e della tipologia dell'immobile.

SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO: Listino immobiliare: Vercelli-C1-Semicentro_ appartamenti vecchi oltre 30 anni: da 500,00€ a 900,00€; OMI: Zona C1/Semicentrale/SEMICENTRALE_ abitazioni civili – destinazione residenziale - stato normale: da 670,00€ a 930,00€.

E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 620 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 1,5, è stato incrementato a 930,00 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie abitativa ne deriva il seguente calcolo: (930,00 € * 134,50 mq) = 125.085,00 €.

Gli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente sono meglio esplicitati qui di seguito. Elenco oneri a carico dell'acquirente: -Sanzione per abuso edilizio € 1000,00 - Pratica per CILA in sanatoria (incluse iva 22% e cassa 4%) € 1000,00 – Attestato di prestazione energetica APE € 320,00 - Variazione catastale NCEU € 500,00. TOTALE SPESE DI SANATORIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE: € 2.820,00. Riducendo il valore dell'immobile di tale cifra (125.085,00 € - 2.820,00 € = 122.265,00), risulta che il prezzo di mercato arrotondato dell'immobile sia pari a 910,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1	47,00 mq	1.145,00 €/mq	€ 53.815,00	100,00%	€ 53.815,00
Bene N° 3 - Deposito Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1	62,50 mq	600,00 €/mq	€ 37.500,00	100,00%	€ 37.500,00
Bene N° 4 - Appartamento Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1	134,50 mq	910,00 €/mq	€ 122.395,00	100,00%	€ 122.395,00
Valore di stima:					€ 213.710,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LOTTO 1

Sull'immobile di cui al Lotto 1 grava un diritto di servitù passiva a vantaggio dell'immobile ubicato al piano primo di proprietà del figlio dei debitori esegutati, non oggetto di pignoramento e individuato a NCEU al Fig. 92, mapp. 62 sub. 32, che ha come unico ingresso la scala sita all'interno dell'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare e che non può avere un diverso accesso dall'esterno.

Tale scala si sviluppa a partire dal locale ingresso dell'immobile pignorato da cui, superando un dislivello di tre scalini si accede al pianerottolo ove si apre l'unico bagno dell'appartamento pignorato. Questo obbliga l'inquilino del piano superiore a transitare necessariamente davanti all'ingresso del bagno al piano terreno per poter accedere alla sua proprietà. Dal suddetto pianerottolo la scala prosegue verso l'appartamento al piano superiore, attualmente abitato dal figlio dei debitori esegutati, al cui arrivo è presente un corridoio aperto verso il vano scala su cui si affacciano le porte delle diverse camere. Tale unità immobiliare risulta pertanto

comunicante con quella pignorata al piano inferiore.

Si precisa inoltre che il locale ingresso dell'appartamento pignorato al piano terra è separato dal corridoio d'ingresso con una semplice porta interna.

Al fine di rendere quanto più indipendenti possibile le due unità immobiliari sarebbe eventualmente opportuno agire come segue:

-Installare al piano primo una porta di separazione/chiusura tra il vano scala e il corridoio di ingresso al piano primo;

-Attuare delle variazioni planimetriche al piano terreno atte a garantire un nuovo accesso al wc, quali ad esempio: installazione di una porta tra vano scala e corridoio; chiusura dell'attuale porta del bagno; trasformazione della camera da letto in soggiorno con formazione di un locale antibagno e apertura di una nuova porta verso il bagno; cambio di destinazione d'uso da soggiorno a camera da letto.

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.

Fontanetto Po, li 24/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gottardello Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Lotto 1_Bene 1_Allegato A-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 2_Beni 2-3-4_Allegato A-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1_Bene 1_Allegato B-Planimetrie (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2_Beni 2-3-4_Allegato B-Planimetrie (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 1_Bene 1_Allegato C-catasto (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 2_Beni 2-3-4_Allegato C-catasto (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto 1_Bene 1_Allegato D-Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto 2_Beni 2-3-4_Allegato D-Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Lotto 1_Bene 1_Allegato E-Atto di provenienza (Aggiornamento al 16/01/2025)

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Lotto 2_Beni 2-3-4_Allegato E-Atto di provenienza (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1_Bene 1_All.F_Identificativi catastali (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2_Beni 2-3-4_All.F_Identificativi catastali (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.G_Stato civile (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H_Regolamento e documenti condominiali (Aggiornamento al 10/02/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo. Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terreno (rialzato), cui si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e di androne ad uso comune dei residenti, e da una breve rampa di scale che precede il vano scala di collegamento ai vari piani del fabbricato condominiale. Esso si sviluppa su un piano ed è composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno e un balcone con affaccio sul cortile interno. Dal locale ingresso, proseguendo il tratto di scala che conduce al bagno, si accede all'appartamento ubicato al piano primo, di altrui proprietà e individuato a NCEU al Fg. 92, mapp. 62, sub. 32.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 29, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6: Tavola di inquadramento normativo" e come definito dalla scheda normativa V delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "La cerchia dei viali". Si riporta l'estratto della norma di piano: a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.: - La valorizzazione del tessuto urbano ed edilizio tardo ottocentesco e novecentesco cresciuto intorno alla cerchia dei viali articolati sulla traccia della cinta fortificata, tessuto ricco anche di episodi architettonici di rilievo di epoca liberty; - La riqualificazione dei viali urbani attraverso il Piano del verde in modo da valorizzarne le potenzialità quali luoghi attrezzati del passeggio e dell'incontro cittadino e in modo da mettere a sistema il verde delle alberate con il verde privato di qualità e i giardini affacciati sulla cerchia stessa; - La rilettura dei viali alberati quale sistema di interfaccia tra la città contemporanea e il centro storico anche attraverso il Piano urbano della mobilità e dei parcheggi; - La valorizzazione delle aree strategiche del centro storico (ex ospedale Sant'Andrea, ex caserma Trombone, ex caserma Garrone) quali luoghi di nuova centralità incernierati sul sistema dei viali, atti anche a dare risposta alla domanda di ulteriori parcheggi disposti a corona intorno al centro storico; - Il recupero degli spazi pubblici ad una dimensione effettivamente fruibile, attraverso una ridefinizione attenta del disegno urbano che riesca a dare spazio anche ai pedoni e non sia unicamente asservita al traffico e/o parcheggio veicolare; specificamente occorre ripensare: - piazzale Roma, in relazione al parco Kennedy e alla cerchia dei viali, così come all'accoglienza visitatori da predisporre intorno al nodo della stazione ferroviaria; - piazza Pajetta, riletta in modo da valorizzarne il significato urbano in termini di porta della città storica, aperta direttamente sul tracciato di corso Libertà così come in modo da farne emergere il carattere di luogo di cerniera tra il tessuto medievale e la città neoclassica; - piazza Cesare Battisti, da recuperare in relazione alla presenza del plesso scolastico e degli edifici pubblici, così come in modo da potenziarne la valenza quale luogo di relazione, filtro tra la città storica e il tessuto della città contemporanea; - piazza Mazzucchelli, da rileggersi quale nodo di intersezione storica tra le radiali per Biella e la Valsesia e la strada per Trino, ovvero in modo da ridare visibilità alla storica Porta Torino - luogo dove ora prevale il disegno della viabilità incernierata sulla rotatoria, in presenza per altro di episodi edilizi di carattere ed epoche diverse che segnano in modo discontinuo lo spazio pubblico - in assenza di fili fissi di

fabbricazione definiti che generano spazi residui dal carattere incongruo; - piazza Cugnolio, da ridisegnare attraverso il prolungamento "visivo" dei fili di fabbrica di corso Libertà e attraverso la riqualificazione degli spazi a servizi oggi utilizzati da distributori di carburante. - La riqualificare del torrente Cervetto quale elemento naturale di connessione, anche mediante il recupero ambientale delle sponde e dei tessuti edilizi, urbani e degli spazi aperti ad esso prospicienti; - Il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione al significato urbano e - specificamente pubblico - del tratto della roggia Molinara di Prarolo lungo cui si situano scuole, palestre, etc.; - Conservare, come previsto all'art. 20 del P.T.C.P., il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione e in dettaglio le strade: Vercelli - Casale M.to, Vercelli - Novara, Vercelli- Trino, Vercelli - Santhià - Cavaglià; b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione 1. Area di corso Palestro- Atena (riferimento alfanumerico A6 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e scheda quantitativa dell'intervento A6) si tratta della superficie di proprietà della società Atena Patrimonio, complesso in cui hanno sede gli uffici e parte dei depositi della Società compreso tra corso Palestro e corso Matteotti, a cavallo del colatore Cervetto. La peculiare collocazione, fronteggiante Piazza Cugnolio al confine est del centro storico, ne favorisce la valorizzazione e induce ipotesi di trasformazione edilizia tali da definire l'angolo come segnale urbano, bastione verso Novara contrapposto all'alto edificio posto in angolo con via Lullo. Nel progetto di trasformazione che destina a case alte l'area dovrà essere pertanto posta attenzione ai caratteri evocativi del luogo in relazione alla prossimità al fiume e ai temi della città storica in rapporto alla città contemporanea ed ai simboli capaci di rappresentarla. c) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione 1. Area ex Setti (riferimento alfanumerico R3 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta dell'area artigianale appoggiata al fosso San Martino in corrispondenza dell'isolato urbano ricompreso tra corso Gastaldi e corso Fiume e il fosso San Martino che qui assume significato quale occasione di connessione tra frammenti di città, vista anche la prossimità con l'adiacente area Olmia. Il progetto di piano prevede qui la possibilità di realizzare un intervento di case su strada e palazzine, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi R3, attraverso il recupero funzionale a usi residenziali dell'ex palazzo uffici Setti, disposto lungo corso Gastaldi, coadiuvato da interventi di nuova edificazione. L'impianto planimetrico potrà essere predisposto in modo da valorizzare il fronte strada su corso Gastaldi, con l'eventuale allungamento della manica esistente e mediante edificazione interna al lotto, secondo un disegno urbano che assuma l'andamento della traccia d'acqua come geografia dominante attorno a cui riannodare un percorso pedonale di quartiere e mediante ricorso a tipologie edilizie assimilabili alle ville urbane, con prospetti tutti caratterizzati da dignità di fronte principale. Planimetricamente assume particolare rilievo l'intersezione tra il corso d'acqua e corso Gastaldi, che dovrà essere disegnato e attrezzato quale piccola piazza di invito verso il tessuto circostante, perdendo l'attuale connotazione di slargo-parcheggio. Il progetto di intervento delle parti a servizi e dei percorsi realizzati lungo il fosso San Martino - percorso pedonale di profondità almeno pari a quanto prescritto dai vincoli di legge di cui al Titolo IX, relativi alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua - dovrà essere predisposto coerentemente alle indicazioni prescrittive del Piano del verde, che fornirà inoltre indicazioni relative all'abaco dei materiali possibili. 2. Area Olmia: (riferimento alfanumerico R4.1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); l'area artigianale Olmia si situa lungo l'asse di corso Fiume con un insieme di edifici a shed dal carattere industriale, disposti parallelamente al corso del fosso San Martino. L'intervento unitario dovrà essere presentato, definendo un progetto che permetta la piena ed autonoma attuazione pur in lotti distinti, attraverso la valorizzazione di insieme dell'ambito, con attenzione ad attivare le necessarie relazioni fruitive e prospettiche con l'adiacente area ex Setti e con la via Cerrone, trovando nell'andamento del fosso San Martino il proprio principio informatore della valorizzazione ambientale. L'intervento di riqualificazione urbana dovrà applicare i parametri urbanistici previsti per l'ambito normativo Le case su strada e palazzine e quantificato nella scheda degli interventi R4.1, prevedendo il rispetto dell'allineamento prevalente lungo corso Fiume e la definizione di un percorso ciclopedonale in continuità a via Cerrone, attrezzato in modo da assicurare relazioni significative con il complesso scolastico I.P.S.I.A. "Francis Lombardi" e l'Istituto Comprensivo "Gaudenzio Ferrari", inserito nel disegno

del verde lungo la roggia anche incrementando la disponibilità di aree a verde e a parcheggio nell'ambito. d) Ambiti normativi di interesse generale 1. I servizi pubblici e di interesse pubblico 2. I distributori di carburante 3. Le attrezzature generali e gli impianti tecnologici e) La città consolidata Ambiti normativi per le case 1. Le case degli isolati storici e le architetture di pregio 2. Le case del tessuto edilizio minore 3. Le case basse 4. Le case su strada e le palazzine 5. Le case alte f) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa 1 A3 Porta Torino: in attuazione dell'adeguamento commerciale; 2 A4 Abbiate: in attuazione dell'adeguamento commerciale; 3 A4 Solferino in attuazione dell'adeguamento commerciale.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1
 Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo. Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità residenziale dislocata su piano terreno e piano ammezzato, tra loro collegati da una scala interna a chiocciola in metallo. Ad esso si accede al piano terra da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e di androne ad uso comune dei residenti. Il piano terra è composto da un soggiorno e da un angolo cottura, mentre il piano ammezzato da un bagno e da una camera.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 35, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6: Tavola di inquadramento normativo" e come definito dalla scheda normativa V delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "La cerchia dei viali". Si riporta l'estratto della norma di piano: a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.: - La valorizzazione del tessuto urbano ed edilizio tardo ottocentesco e novecentesco cresciuto intorno alla cerchia dei viali articolati sulla traccia della cinta fortificata, tessuto ricco anche di episodi architettonici di rilievo di epoca liberty; - La riqualificazione dei viali urbani attraverso il Piano del verde in modo da valorizzarne le potenzialità quali luoghi attrezzati del passeggio e dell'incontro cittadino e in modo da mettere a sistema il verde delle alberate con il verde privato di qualità e i giardini affacciati sulla cerchia stessa; - La rilettura dei viali alberati quale sistema di interfaccia tra la città contemporanea e il centro storico anche attraverso il Piano urbano della mobilità e dei parcheggi; - La valorizzazione delle aree strategiche del centro storico (ex ospedale Sant'Andrea, ex caserma Trombone, ex caserma Garrone) quali luoghi di nuova centralità incernierati sul sistema dei viali, atti anche a dare risposta alla domanda di ulteriori parcheggi disposti a corona intorno al centro storico; - Il recupero degli spazi pubblici ad una dimensione effettivamente fruibile, attraverso una ridefinizione attenta del disegno urbano che riesca a dare spazio anche ai pedoni e non sia unicamente asservita al traffico e/o parcheggio veicolare; specificamente occorre ripensare: - piazzale Roma, in relazione al parco Kennedy e alla cerchia dei viali, così come all'accoglienza visitatori da predisporre intorno al nodo della stazione ferroviaria; - piazza Pajetta, riletta in modo da valorizzarne il significato urbano in termini di porta della città storica, aperta direttamente sul tracciato di corso Libertà così come in modo da farne emergere il carattere di luogo di cerniera tra il tessuto medievale e la città neoclassica; - piazza Cesare Battisti, da recuperare in relazione alla presenza del plesso scolastico e degli edifici pubblici, così come in modo da potenziarne la valenza quale luogo di relazione, filtro tra la città storica e il tessuto della città contemporanea; - piazza

Mazzucchelli, da rileggersi quale nodo di intersezione storica tra le radiali per Biella e la Valsesia e la strada per Trino, ovvero in modo da ridare visibilità alla storica Porta Torino - luogo dove ora prevale il disegno della viabilità incernierata sulla rotatoria, in presenza per altro di episodi edilizi di carattere ed epoche diverse che segnano in modo discontinuo lo spazio pubblico - in assenza di fili fissi di fabbricazione definiti che generano spazi residui dal carattere incongruo; - piazza Cugnolio, da ridisegnare attraverso il prolungamento "visivo" dei fili di fabbrica di corso Libertà e attraverso la riqualificazione degli spazi a servizi oggi utilizzati da distributori di carburante. - La riqualificare del torrente Cervetto quale elemento naturale di connessione, anche mediante il recupero ambientale delle sponde e dei tessuti edilizi, urbani e degli spazi aperti ad esso prospicienti; - Il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione al significato urbano e - specificamente pubblico - del tratto della roggia Molinara di Prarolo lungo cui si situano scuole, palestre, etc.; - Conservare, come previsto all'art. 20 del P.T.C.P., il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione e in dettaglio le strade: Vercelli - Casale M.to, Vercelli - Novara, Vercelli- Trino, Vercelli - Santhià - Cavaglià; b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione 1. Area di corso Palestro- Atena (riferimento alfanumerico A6 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e scheda quantitativa dell'intervento A6) si tratta della superficie di proprietà della società Atena Patrimonio, complesso in cui hanno sede gli uffici e parte dei depositi della Società compreso tra corso Palestro e corso Matteotti, a cavallo del colatore Cervetto. La peculiare collocazione, fronteggiante Piazza Cugnolio al confine est del centro storico, ne favorisce la valorizzazione e induce ipotesi di trasformazione edilizia tali da definire l'angolo come segnale urbano, bastione verso Novara contrapposto all'alto edificio posto in angolo con via Lullo. Nel progetto di trasformazione che destina a case alte l'area dovrà essere pertanto posta attenzione ai caratteri evocativi del luogo in relazione alla prossimità al fiume e ai temi della città storica in rapporto alla città contemporanea ed ai simboli capaci di rappresentarla. c) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione 1. Area ex Setti (riferimento alfanumerico R3 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta dell'area artigianale appoggiata al fosso San Martino in corrispondenza dell'isolato urbano ricompreso tra corso Gastaldi e corso Fiume e il fosso San Martino che qui assume significato quale occasione di connessione tra frammenti di città, vista anche la prossimità con l'adiacente area Olmia. Il progetto di piano prevede qui la possibilità di realizzare un intervento di case su strada e palazzine, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi R3, attraverso il recupero funzionale a usi residenziali dell'ex palazzo uffici Setti, disposto lungo corso Gastaldi, coadiuvato da interventi di nuova edificazione. L'impianto planimetrico potrà essere predisposto in modo da valorizzare il fronte strada su corso Gastaldi, con l'eventuale allungamento della manica esistente e mediante edificazione interna al lotto, secondo un disegno urbano che assuma l'andamento della traccia d'acqua come geografia dominante attorno a cui riannodare un percorso pedonale di quartiere e mediante ricorso a tipologie edilizie assimilabili alle ville urbane, con prospetti tutti caratterizzati da dignità di fronte principale. Planimetricamente assume particolare rilievo l'intersezione tra il corso d'acqua e corso Gastaldi, che dovrà essere disegnato e attrezzato quale piccola piazza di invito verso il tessuto circostante, perdendo l'attuale connotazione di slargo-parcheggio. Il progetto di intervento delle parti a servizi e dei percorsi realizzati lungo il fosso San Martino - percorso pedonale di profondità almeno pari a quanto prescritto dai vincoli di legge di cui al Titolo IX, relativi alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua - dovrà essere predisposto coerentemente alle indicazioni prescrittive del Piano del verde, che fornirà inoltre indicazioni relative all'abaco dei materiali possibili. 2. Area Olmia: (riferimento alfanumerico R4.1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); l'area artigianale Olmia si situa lungo l'asse di corso Fiume con un insieme di edifici a shed dal carattere industriale, disposti parallelamente al corso del fosso San Martino. L'intervento unitario dovrà essere presentato, definendo un progetto che permetta la piena ed autonoma attuazione pur in lotti distinti, attraverso la valorizzazione di insieme dell'ambito, con attenzione ad attivare le necessarie relazioni fruitive e prospettiche con l'adiacente area ex Setti e con la via Cerrone, trovando nell'andamento del fosso San Martino il proprio principio informatore della valorizzazione ambientale. L'intervento di riqualificazione urbana dovrà applicare i parametri urbanistici previsti per l'ambito normativo Le case

su strada e palazzine e quantificato nella scheda degli interventi R4.1, prevedendo il rispetto dell'allineamento prevalente lungo corso Fiume e la definizione di un percorso ciclopeditonale in continuità a via Cerrone, attrezzato in modo da assicurare relazioni significative con il complesso scolastico I.P.S.I.A. "Francis Lombardi" e l'Istituto Comprensivo "Gaudenzio Ferrari", inserito nel disegno del verde lungo la roggia anche incrementando la disponibilità di aree a verde e a parcheggio nell'ambito. d) Ambiti normativi di interesse generale 1. I servizi pubblici e di interesse pubblico 2. I distributori di carburante 3. Le attrezzature generali e gli impianti tecnologici e) La città consolidata Ambiti normativi per le case 1. Le case degli isolati storici e le architetture di pregio 2. Le case del tessuto edilizio minore 3. Le case basse 4. Le case su strada e le palazzine 5. Le case alte f) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa 1 A3 Porta Torino: in attuazione dell'adeguamento commerciale; 2 A4 Abbiate: in attuazione dell'adeguamento commerciale; 3 A4 Solferino in attuazione dell'adeguamento commerciale.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo. Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso deposito sita al piano seminterrato, sviluppantesi su un unico piano e composta da ripostiglio, wc e disimpegno. Vi si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e una scala esterna ad uso comune dei residenti. Un accesso secondario avviene attraverso il vano scala adiacente il cortile comune, che conduce anche ai piani superiori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 38, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6: Tavola di inquadramento normativo" e come definito dalla scheda normativa V delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "La cerchia dei viali". Si riporta l'estratto della norma di piano: a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.: - La valorizzazione del tessuto urbano ed edilizio tardo ottocentesco e novecentesco cresciuto intorno alla cerchia dei viali articolati sulla traccia della cinta fortificata, tessuto ricco anche di episodi architettonici di rilievo di epoca liberty; - La riqualificazione dei viali urbani attraverso il Piano del verde in modo da valorizzarne le potenzialità quali luoghi attrezzati del passeggio e dell'incontro cittadino e in modo da mettere a sistema il verde delle alberate con il verde privato di qualità e i giardini affacciati sulla cerchia stessa; - La rilettura dei viali alberati quale sistema di interfaccia tra la città contemporanea e il centro storico anche attraverso il Piano urbano della mobilità e dei parcheggi; - La valorizzazione delle aree strategiche del centro storico (ex ospedale Sant'Andrea, ex caserma Trombone, ex caserma Garrone) quali luoghi di nuova centralità incernierati sul sistema dei viali, atti anche a dare risposta alla domanda di ulteriori parcheggi disposti a corona intorno al centro storico; - Il recupero degli spazi pubblici ad una dimensione effettivamente fruibile, attraverso una ridefinizione attenta del disegno urbano che riesca a dare spazio anche ai pedoni e non sia unicamente asservita al traffico e/o parcheggio veicolare; specificamente occorre ripensare: - piazzale Roma, in relazione al parco Kennedy e alla cerchia dei viali, così come all'accoglienza visitatori da predisporre intorno al nodo della stazione ferroviaria; - piazza Pajetta, riletta in modo da valorizzarne il significato urbano in termini di porta della città storica, aperta direttamente sul tracciato di corso Libertà così come in modo da farne emergere il carattere di luogo di cerniera tra il tessuto medievale e la città neoclassica; - piazza Cesare Battisti, da recuperare in relazione alla presenza del plesso scolastico e degli edifici pubblici, così come in modo da potenziarne la

valenza quale luogo di relazione, filtro tra la città storica e il tessuto della città contemporanea; - piazza Mazzucchelli, da rileggersi quale nodo di intersezione storica tra le radiali per Biella e la Valsesia e la strada per Trino, ovvero in modo da ridare visibilità alla storica Porta Torino - luogo dove ora prevale il disegno della viabilità incernierata sulla rotatoria, in presenza per altro di episodi edilizi di carattere ed epoche diverse che segnano in modo discontinuo lo spazio pubblico - in assenza di fili fissi di fabbricazione definiti che generano spazi residui dal carattere incongruo; - piazza Cugnolio, da ridisegnare attraverso il prolungamento "visivo" dei fili di fabbrica di corso Libertà e attraverso la riqualificazione degli spazi a servizi oggi utilizzati da distributori di carburante. - La riqualificare del torrente Cervetto quale elemento naturale di connessione, anche mediante il recupero ambientale delle sponde e dei tessuti edilizi, urbani e degli spazi aperti ad esso prospicienti; - Il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione al significato urbano e - specificamente pubblico - del tratto della roggia Molinara di Prarolo lungo cui si situano scuole, palestre, etc.; - Conservare, come previsto all'art. 20 del P.T.C.P., il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione e in dettaglio le strade: Vercelli - Casale M.to, Vercelli - Novara, Vercelli - Trino, Vercelli - Santhià - Cavaglià; b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione 1. Area di corso Palestro- Atena (riferimento alfanumerico A6 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e scheda quantitativa dell'intervento A6) si tratta della superficie di proprietà della società Atena Patrimonio, complesso in cui hanno sede gli uffici e parte dei depositi della Società compreso tra corso Palestro e corso Matteotti, a cavallo del colatore Cervetto. La peculiare collocazione, fronteggiante Piazza Cugnolio al confine est del centro storico, ne favorisce la valorizzazione e induce ipotesi di trasformazione edilizia tali da definire l'angolo come segnale urbano, bastione verso Novara contrapposto all'alto edificio posto in angolo con via Lullo. Nel progetto di trasformazione che destina a case alte l'area dovrà essere pertanto posta attenzione ai caratteri evocativi del luogo in relazione alla prossimità al fiume e ai temi della città storica in rapporto alla città contemporanea ed ai simboli capaci di rappresentarla. c) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione 1. Area ex Setti (riferimento alfanumerico R3 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta dell'area artigianale appoggiata al fosso San Martino in corrispondenza dell'isolato urbano ricompreso tra corso Gastaldi e corso Fiume e il fosso San Martino che qui assume significato quale occasione di connessione tra frammenti di città, vista anche la prossimità con l'adiacente area Olmia. Il progetto di piano prevede qui la possibilità di realizzare un intervento di case su strada e palazzine, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi R3, attraverso il recupero funzionale a usi residenziali dell'ex palazzo uffici Setti, disposto lungo corso Gastaldi, coadiuvato da interventi di nuova edificazione. L'impianto planimetrico potrà essere predisposto in modo da valorizzare il fronte strada su corso Gastaldi, con l'eventuale allungamento della manica esistente e mediante edificazione interna al lotto, secondo un disegno urbano che assuma l'andamento della traccia d'acqua come geografia dominante attorno a cui riannodare un percorso pedonale di quartiere e mediante ricorso a tipologie edilizie assimilabili alle ville urbane, con prospetti tutti caratterizzati da dignità di fronte principale. Planimetricamente assume particolare rilievo l'intersezione tra il corso d'acqua e corso Gastaldi, che dovrà essere disegnato e attrezzato quale piccola piazza di invito verso il tessuto circostante, perdendo l'attuale connotazione di slargo-parcheggio. Il progetto di intervento delle parti a servizi e dei percorsi realizzati lungo il fosso San Martino - percorso pedonale di profondità almeno pari a quanto prescritto dai vincoli di legge di cui al Titolo IX, relativi alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua - dovrà essere predisposto coerentemente alle indicazioni prescrittive del Piano del verde, che fornirà inoltre indicazioni relative all'abaco dei materiali possibili. 2. Area Olmia: (riferimento alfanumerico R4.1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); l'area artigianale Olmia si situa lungo l'asse di corso Fiume con un insieme di edifici a shed dal carattere industriale, disposti parallelamente al corso del fosso San Martino. L'intervento unitario dovrà essere presentato, definendo un progetto che permetta la piena ed autonoma attuazione pur in lotti distinti, attraverso la valorizzazione di insieme dell'ambito, con attenzione ad attivare le necessarie relazioni fruitive e prospettiche con l'adiacente area ex Setti e con la via Cerrone, trovando nell'andamento del fosso San Martino il proprio principio informatore della valorizzazione ambientale. L'intervento di

riqualificazione urbana dovrà applicare i parametri urbanistici previsti per l'ambito normativo Le case su strada e palazzine e quantificato nella scheda degli interventi R4.1, prevedendo il rispetto dell'allineamento prevalente lungo corso Fiume e la definizione di un percorso ciclopedonale in continuità a via Cerrone, attrezzato in modo da assicurare relazioni significative con il complesso scolastico I.P.S.I.A. "Francis Lombardi" e l'Istituto Comprensivo "Gaudenzio Ferrari", inserito nel disegno del verde lungo la roggia anche incrementando la disponibilità di aree a verde e a parcheggio nell'ambito. d) Ambiti normativi di interesse generale 1. I servizi pubblici e di interesse pubblico 2. I distributori di carburante 3. Le attrezzature generali e gli impianti tecnologici e) La città consolidata Ambiti normativi per le case 1. Le case degli isolati storici e le architetture di pregio 2. Le case del tessuto edilizio minore 3. Le case basse 4. Le case su strada e le palazzine 5. Le case alte f) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa 1 A3 Porta Torino: in attuazione dell'adeguamento commerciale; 2 A4 Abbiate: in attuazione dell'adeguamento commerciale; 3 A4 Solferino in attuazione dell'adeguamento commerciale.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo. Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale sita al piano seminterrato, sviluppantesi su un unico piano e composta da due camere, un disimpegno, un wc e tre ripostigli. Vi si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e una scala esterna ad uso comune dei residenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 39, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6: Tavola di inquadramento normativo" e come definito dalla scheda normativa V delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "La cerchia dei viali". Si riporta l'estratto della norma di piano: a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.: - La valorizzazione del tessuto urbano ed edilizio tardo ottocentesco e novecentesco cresciuto intorno alla cerchia dei viali articolati sulla traccia della cinta fortificata, tessuto ricco anche di episodi architettonici di rilievo di epoca liberty; - La riqualificazione dei viali urbani attraverso il Piano del verde in modo da valorizzarne le potenzialità quali luoghi attrezzati del passeggio e dell'incontro cittadino e in modo da mettere a sistema il verde delle alberate con il verde privato di qualità e i giardini affacciati sulla cerchia stessa; - La rilettura dei viali alberati quale sistema di interfaccia tra la città contemporanea e il centro storico anche attraverso il Piano urbano della mobilità e dei parcheggi; - La valorizzazione delle aree strategiche del centro storico (ex ospedale Sant'Andrea, ex caserma Trombone, ex caserma Garrone) quali luoghi di nuova centralità incernierati sul sistema dei viali, atti anche a dare risposta alla domanda di ulteriori parcheggi disposti a corona intorno al centro storico; - Il recupero degli spazi pubblici ad una dimensione effettivamente fruibile, attraverso una ridefinizione attenta del disegno urbano che riesca a dare spazio anche ai pedoni e non sia unicamente asservita al traffico e/o parcheggio veicolare; specificamente occorre ripensare: - piazzale Roma, in relazione al parco Kennedy e alla cerchia dei viali, così come all'accoglienza visitatori da predisporre intorno al nodo della stazione ferroviaria; - piazza Pajetta, riletta in modo da valorizzarne il significato urbano in termini di porta della città storica, aperta direttamente sul tracciato di corso Libertà così come in modo da farne emergere il carattere di luogo di cerniera tra il tessuto medievale e la città neoclassica; - piazza Cesare Battisti, da recuperare in relazione alla presenza del plesso scolastico e degli edifici pubblici, così come in modo da potenziarne la

valenza quale luogo di relazione, filtro tra la città storica e il tessuto della città contemporanea; - piazza Mazzucchelli, da rileggersi quale nodo di intersezione storica tra le radiali per Biella e la Valsesia e la strada per Trino, ovvero in modo da ridare visibilità alla storica Porta Torino - luogo dove ora prevale il disegno della viabilità incernierata sulla rotatoria, in presenza per altro di episodi edilizi di carattere ed epoche diverse che segnano in modo discontinuo lo spazio pubblico - in assenza di fili fissi di fabbricazione definiti che generano spazi residui dal carattere incongruo; - piazza Cugnolio, da ridisegnare attraverso il prolungamento "visivo" dei fili di fabbrica di corso Libertà e attraverso la riqualificazione degli spazi a servizi oggi utilizzati da distributori di carburante. - La riqualificare del torrente Cervetto quale elemento naturale di connessione, anche mediante il recupero ambientale delle sponde e dei tessuti edilizi, urbani e degli spazi aperti ad esso prospicienti; - Il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione al significato urbano e - specificamente pubblico - del tratto della roggia Molinara di Prarolo lungo cui si situano scuole, palestre, etc.; - Conservare, come previsto all'art. 20 del P.T.C.P., il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione e in dettaglio le strade: Vercelli - Casale M.to, Vercelli - Novara, Vercelli - Trino, Vercelli - Santhià - Cavaglià; b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione 1. Area di corso Palestro- Atena (riferimento alfanumerico A6 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e scheda quantitativa dell'intervento A6) si tratta della superficie di proprietà della società Atena Patrimonio, complesso in cui hanno sede gli uffici e parte dei depositi della Società compreso tra corso Palestro e corso Matteotti, a cavallo del colatore Cervetto. La peculiare collocazione, fronteggiante Piazza Cugnolio al confine est del centro storico, ne favorisce la valorizzazione e induce ipotesi di trasformazione edilizia tali da definire l'angolo come segnale urbano, bastione verso Novara contrapposto all'alto edificio posto in angolo con via Lullo. Nel progetto di trasformazione che destina a case alte l'area dovrà essere pertanto posta attenzione ai caratteri evocativi del luogo in relazione alla prossimità al fiume e ai temi della città storica in rapporto alla città contemporanea ed ai simboli capaci di rappresentarla. c) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione 1. Area ex Setti (riferimento alfanumerico R3 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta dell'area artigianale appoggiata al fosso San Martino in corrispondenza dell'isolato urbano ricompreso tra corso Gastaldi e corso Fiume e il fosso San Martino che qui assume significato quale occasione di connessione tra frammenti di città, vista anche la prossimità con l'adiacente area Olmia. Il progetto di piano prevede qui la possibilità di realizzare un intervento di case su strada e palazzine, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi R3, attraverso il recupero funzionale a usi residenziali dell'ex palazzo uffici Setti, disposto lungo corso Gastaldi, coadiuvato da interventi di nuova edificazione. L'impianto planimetrico potrà essere predisposto in modo da valorizzare il fronte strada su corso Gastaldi, con l'eventuale allungamento della manica esistente e mediante edificazione interna al lotto, secondo un disegno urbano che assuma l'andamento della traccia d'acqua come geografia dominante attorno a cui riannodare un percorso pedonale di quartiere e mediante ricorso a tipologie edilizie assimilabili alle ville urbane, con prospetti tutti caratterizzati da dignità di fronte principale. Planimetricamente assume particolare rilievo l'intersezione tra il corso d'acqua e corso Gastaldi, che dovrà essere disegnato e attrezzato quale piccola piazza di invito verso il tessuto circostante, perdendo l'attuale connotazione di slargo-parcheggio. Il progetto di intervento delle parti a servizi e dei percorsi realizzati lungo il fosso San Martino - percorso pedonale di profondità almeno pari a quanto prescritto dai vincoli di legge di cui al Titolo IX, relativi alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua - dovrà essere predisposto coerentemente alle indicazioni prescrittive del Piano del verde, che fornirà inoltre indicazioni relative all'abaco dei materiali possibili. 2. Area Olmia: (riferimento alfanumerico R4.1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); l'area artigianale Olmia si situa lungo l'asse di corso Fiume con un insieme di edifici a shed dal carattere industriale, disposti parallelamente al corso del fosso San Martino. L'intervento unitario dovrà essere presentato, definendo un progetto che permetta la piena ed autonoma attuazione pur in lotti distinti, attraverso la valorizzazione di insieme dell'ambito, con attenzione ad attivare le necessarie relazioni fruitive e prospettiche con l'adiacente area ex Setti e con la via Cerrone, trovando nell'andamento del fosso San Martino il proprio principio informatore della valorizzazione ambientale. L'intervento di

riqualificazione urbana dovrà applicare i parametri urbanistici previsti per l'ambito normativo Le case su strada e palazzine e quantificato nella scheda degli interventi R4.1, prevedendo il rispetto dell'allineamento prevalente lungo corso Fiume e la definizione di un percorso ciclopedonale in continuità a via Cerrone, attrezzato in modo da assicurare relazioni significative con il complesso scolastico I.P.S.I.A. "Francis Lombardi" e l'Istituto Comprensivo "Gaudenzio Ferrari", inserito nel disegno del verde lungo la roggia anche incrementando la disponibilità di aree a verde e a parcheggio nell'ambito. d) Ambiti normativi di interesse generale 1. I servizi pubblici e di interesse pubblico 2. I distributori di carburante 3. Le attrezzature generali e gli impianti tecnologici e) La città consolidata Ambiti normativi per le case 1. Le case degli isolati storici e le architetture di pregio 2. Le case del tessuto edilizio minore 3. Le case basse 4. Le case su strada e le palazzine 5. Le case alte f) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa 1 A3 Porta Torino: in attuazione dell'adeguamento commerciale; 2 A4 Abbiate: in attuazione dell'adeguamento commerciale; 3 A4 Solferino in attuazione dell'adeguamento commerciale.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 29, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità ENTE URBANO	Superficie	129,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo. Non si rilevano problematiche strutturali.		
Descrizione:	Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo. Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terreno (rialzato), cui si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e di androne ad uso comune dei residenti, e da una breve rampa di scale che precede il vano scala di collegamento ai vari piani del fabbricato condominiale. Esso si sviluppa su un piano ed è composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno e un balcone con affaccio sul cortile interno. Dal locale ingresso, proseguendo il tratto di scala che conduce al bagno, si accede all'appartamento ubicato al piano primo, di altrui proprietà e individuato a NCEU al Fg. 92, mapp. 62, sub. 32.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 35, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità ENTE	Superficie	47,00 mq

	URBANO		
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo. Non si rilevano problematiche strutturali.		
Descrizione:	Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo. Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità residenziale dislocata su piano terreno e piano ammezzato, tra loro collegati da una scala interna a chiocciola in metallo. Ad esso si accede al piano terra da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e di androne ad uso comune dei residenti. Il piano terra è composto da un soggiorno e da un angolo cottura, mentre il piano ammezzato da un bagno e da una camera.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 38, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità ENTE URBANO	Superficie	62,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo. Non si rilevano problematiche strutturali.		
Descrizione:	Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo. Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso deposito sita al piano seminterrato, sviluppantesi su un unico piano e composta da ripostiglio, wc e disimpegno. Vi si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e una scala esterna ad uso comune dei residenti. Un accesso secondario avviene attraverso il vano scala adiacente il cortile comune, che conduce anche ai piani superiori.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da beni dei debitori eseguiti **** Omissis ****		

Bene N° 4 - Appartamento

Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 39, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità ENTE URBANO	Superficie	134,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo. Non si rilevano problematiche strutturali.		
Descrizione:	Il fabbricato, ubicato nel Comune di Vercelli (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area "La cerchia dei viali". La città di Vercelli è dotata di stazione ferroviaria, servizi e scuole di tutte le fasce di età. La zona specifica, prossima al nucleo storico di Vercelli, ha prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed è dotata di parcheggi. Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo. Le parti comuni, quali cortile e androne carraio, si presentano in buono stato manutentivo. Il bene oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale sita al piano seminterrato, sviluppantesi su un unico piano e composta da due camere, un disimpegno, un wc e tre ripostigli. Vi si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e una scala esterna ad uso comune dei residenti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da beni dei debitori esegutati **** Omissis ****		