

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 155/2017

UDIENZA: 30/4/2019

« « ■ » »



RELAZIONE PERITALE.

Lo scrivente geom. Filippo AAA, libero professionista, iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vercelli al n. 1924 anno 2018, in attesa di iscrizione all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli con domanda depositata in data 25/5/2018 R.G. 871/2018, con studio in Vercelli alla Via degli Oldoni n. 9, veniva nominato in data 2/7/2018 Perito Estimatore nell'esecuzione di cui in epigrafe, prestava il giuramento di rito nell'udienza del 3/7/2018, ricevendo il mandato indicato nel verbale di giuramento.

Lo scrivente per assolvere all'incarico affidatogli svolgeva le seguenti attività preliminari:

- Visure presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli.
- Verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Atti privati di Vercelli.
- Sopralluoghi ed accertamenti ai beni oggetto di valutazione nei Comuni di Crescentino e Vercelli.
- Verifiche presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Crescentino e Vercelli.
- Informative di mercato.

Infine, divenuto in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono allo svolgimento dell'incarico ricevuto, relaziona quanto segue.

PREMESSA.



a) I beni caduti nella presente procedura esecutiva verranno suddivisi in lotti, in base alle caratteristiche, tipologia, ubicazione, intestazione, ecc., nello specifico:

LOTTO PRIMO: Ufficio in Vercelli alla via Camillo Leone n. 25.

LOTTO SECONDO: Ufficio in Vercelli alla via Camillo Leone n. 23.

LOTTO TERZO: Abitazione in Vercelli alla Via Camillo Leone n. 25.

LOTTO QUARTO: Abitazione in Vercelli alla Via Camillo Leone n.

25.

LOTTO QUINTO: Abitazione in Vercelli alla Via Camillo Leone n. 25.

LOTTO SESTO: Negozio in Vercelli alla Via Foa n. 57.

LOTTO SETTIMO: Negozio in Vercelli al Corso Libertà n. 64.

LOTTO OTTAVO: Autorimessa in Vercelli alla Via Fratelli Garrone n.

11.

LOTTO NONO: Due porzioni di capannone in Vercelli alla Via Luigi

Borasio n. 4 - 6.

LOTTO DECIMO: Area urbana in Vercelli alla Via Benadir n. 71/B.

LOTTO UNDICESIMO: Area urbana in Vercelli alla Via Luigi

Pirandello.

LOTTO DODICESIMO: Aree urbane da cedere al Comune di

Vercelli ubicate in Vercelli alla Via Luigi Pirandello.

LOTTO TREDICESIMO: Ufficio ed area urbana in Vercelli alla Via

Feliciano di Gattinara n. 11.

LOTTO QUATTORDICESIMO: Abitazione ed autorimessa in

Crescentino alla Via Faldella n. 18.

LOTTO QUINDICESIMO: Abitazione, autorimessa e magazzino in

Crescentino alla Via Faldella n. 18.



LOTTO SEDICESIMO: Magazzino, deposito, tettoie ed ex fornace in Crescentino alla Via Faldella n. 18.

LOTTO DICIASSETTESIMO: Abitazione in Crescentino alla Via Faldella n. 16.

LOTTO DICIOTTESIMO: Abitazione in Crescentino alla Via Faldella n. 16.

LOTTO DICIANNOVESIMO: Autorimessa in Crescentino alla Via Faldella n. 16.

LOTTO VENTESIMO: Tettoie in Crescentino alla Via Faldella n. 16.

LOTTO VENTUNESIMO: Terreno agricolo in Crescentino.

- b) La relazione sarà strutturata in: PARTE PRIMA – GENERALI, ove si riporteranno tutti i dati/indicazioni comuni ai lotti; PARTE SECONDA – DEI LOTTI, nella quale saranno descritti i lotti; PARTE TERZA - VALUTAZIONI, quella relativa alla valutazione dei beni oggetto della presente relazione.
- c) Si precisa che in corsivo, nei vari punti, sarà riportato il mandato conferito all'atto del giuramento. La relazione è stata articolata in funzione del predetto incarico.

PARTE PRIMA – GENERALI.

1)- VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ART. 567, COMMA 2 C.P.C..

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.



• La documentazione di cui all'art. 567 – 2 comma C.P.C., è stata prodotta mediante certificato ipo-catastale completo fino al ventennio anteriore alla data del pignoramento e completo di alcune delle provenienze ultraventennali.

• Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sulla base della predetta documentazione prodotta agli atti, risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione r.p. 1552 del 27/07/2006. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore BBB con sede in Padova avente domicilio eletto in Padova alla Piazzetta Turati n. 2 contro la Società esecutata, gravante sui lotti primo, secondo, terzo, quarto e quinto.

- Iscrizione r.p. 1959 del 09/12/2009. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore CCC con sede in Biella avente domicilio eletto in Biella alla Via Italia n. 2 contro la Società esecutata, gravante sull'unità immobiliare in Vercelli censita al Catasto Fabbricati al Foglio 71 Particella 15 Subalterno 4 di lotto nono.

- Iscrizione r.p. 32 del 10/01/2011. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore CCC con sede in Biella avente domicilio eletto in Biella alla Piazza Gaudenzio Sella n. 1 contro la Società esecutata, gravante sull'unità immobiliare in Vercelli censita al Catasto Fabbricati al Foglio 71 Particella 15 Subalterno 2 di lotto nono.

- Iscrizione r.p. 1411 del 07/12/2011. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore DDD con sede in Sondrio avente domicilio eletto in Sondrio alla Piazza Garibaldi n. 16 contro l'esecutato, gravante sul lotto tredicesimo.



- Iscrizione r.p. 576 del 07/08/2015. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo a favore CCC con sede in Biella contro la Società esecutata e l'esecutato, gravante su tutti i beni pignorati.

- Iscrizione r.p. 621 del 19/09/2015. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo a favore CCC con sede in Biella contro l'esecutato, gravante sui lotti quattordicesimo, quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo, diciannovesimo e ventesimo.

- Iscrizione r.p. 121 del 24/02/2016. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo a favore EEE con sede in Borgomanero contro l'esecutato, gravante sui lotti tredicesimo, quattordicesimo, quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo, diciannovesimo, ventesimo e ventunesimo.

- Trascrizione r.p. 3396 del 06/06/2017. Verbale di pignoramento a favore CCC con sede in Biella contro la Società esecutata e l'esecutato, gravante su tutti i beni pignorati.

- Gli estratti di mappa erano allegati alla documentazione prodotta agli atti, ma lo scrivente ha comunque provveduto a richiedere gli estratti di mappa aggiornati per verificare lo stato dei luoghi su documenti attuali. Gli stessi vengono inseriti negli elaborati grafici da "A1" ad "A9" allegati alla presente relazione.

- Il Certificato di Destinazione Urbanistica, art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001, è stato richiesto per il terreno nel Comune di Crescentino e lo stesso viene allegato alla presente sotto la lettera "F".

1A)- PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

Indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al



suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

La piena proprietà dei beni in esame alla data del pignoramento, risultava essere degli esecutati in forza dei titoli che verranno elencati di seguito:

A. Alla FFF.

La piena proprietà dell'intero di tutti i beni pignorati, tranne che per il magazzino di lotto nono Foglio 71 Particella 15 Subalterno 2, pervenne alla Società esecutata in forza di atto di trasferimento di sede sociale del 18/01/2011 a rogito notaio Minieri Vincenzo, trascritto a Vercelli il 20/01/2011 r.p. 583. La sede sociale veniva trasferita da Vercelli a Milano.

LOTTE PRIMO, SECONDO, TERZO, QUARTO E QUINTO.

La piena proprietà dell'intero pervenne in forza di atto di compravendita del 24/07/2006 a rogito notaio Minieri Vincenzo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vercelli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27/07/2006 r.p. 6228. Con tale atto la Società esecutata acquistava la piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli al Foglio 94 Particella 2543 Subalterni 31-32-34-35-36 dal sig. GGG .

Al dante causa della Società esecutata la piena proprietà delle unità immobiliari pervenne in forza di atto di compravendita del 25/11/1997 a rogito notaio Boggia Francesco, trascritto a presso la ex Conservatoria di Vercelli il 10/12/1997 r.p. 7642.



Con tale atto il GGG acquistava la piena proprietà dei beni,
aventi dati catastali precedenti alle variazioni per ristrutturazione,
dalle sig.re HHH

Alle HHH a piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$
ciascuna delle unità immobiliari pervenne in forza di atto di divisione
del 28/11/1994 a rogito notaio Cherchi Emilio, trascritto il 05/12/1994
presso la ex Conservatoria di Vercelli. Alle HHH

già proprietarie della quota di $\frac{1}{3}$ ciascuna, perveniva la quota di $\frac{1}{3}$
appartenente alla sig.ra HHH

Le sig.re HHH

riunione d'usufrutto 20/03/1993, in morte dell'usufruttuaria JJJ
a. Le unità immobiliari precedentemente pervenivano alle
sig.re HHH

diritto di nuda proprietà pari alla quota di $\frac{1}{3}$ ciascuna ed alla sig.ra
JJJ il diritto di usufrutto in forza di dichiarazione di
successione testamentaria, in morte di HHH
critta il 19/10/1992 r.p. 5947. Risulta trascritta
accettazione tacita dell'eredità in data 05/01/2007 r.p. 222.

LOTTO SESTO.

La piena proprietà dell'intero pervenne in forza di atto di
compravendita del 30/10/2006 a rogito notaio Minieri Vincenzo,
trascritto a Vercelli il 10/11/2006 r.p. 8476. La Società esecutata
acquistava la piena proprietà dell'intero dell'immobile censito al
Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli al Foglio 94 Particella 56
Subalterno 15 dalla società KKK – in liquidazione.



Alla dante causa della Società eseguita la piena proprietà dell'unità immobiliare pervenne in forza di atto di compravendita del 30/12/1993 a rogito notaio Cortese Massimo, trascritto a Vercelli il 31/12/1993 r.p. 6271, dai sig.ri LLL

LOTTO SETTIMO.

La piena proprietà dell'intero pervenne in forza di atto di compravendita del 30/10/2006 a rogito notaio Minieri Vincenzo, trascritto a Vercelli il 10/11/2006 r.p. 8476. La Società eseguita acquistava la piena proprietà dell'intero dell'immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli al Foglio 94 Particella 562 Subalterno 26 dalla società KKK – in liquidazione.

Alla dante causa alla Società eseguita la piena proprietà dell'unità immobiliare pervenne in forza di atto di compravendita del 13/03/1998 a rogito notaio Minieri Vincenzo, trascritto a Vercelli il 16/03/1998 r.p. 1555, dai sig.ri MMM er la quota di 1/6 ciascuno e dalla società NNN per la restante quota di 4/6.

I sig.ri MMM risultavano pieni proprietari della quota di 1/6 ciascuno in forza di riunione d'usufrutto 21/02/1995, in morte dell'usufruttuaria OOO

Precedentemente il diritto di nuda proprietà della quota di 1/6 ciascuno ai MMM Ettore e Vittorio ed il diritto di usufrutto per la quota di 1/9 alla OOO Adelaide in forza di dichiarazione di successione, in morte di MMM Domenico deceduto in data 14/04/1975, trascritta a Vercelli il 01/04/1976 r.p. 1742.

Alla NNN la piena proprietà della quota di 4/6 pervenne, in parte, in forza di atto di compravendita del 04/07/1991 a rogito notaio Boggia Francesco, trascritto a Vercelli il 29/07/1991 r.p. 4412, con il quale

acquistava la piena proprietà della quota di 1/3 (2/6) dalla sig.ra
MMM ; ed in parte con atto di compravendita del
20/12/1991 a rogito notaio Boggia Francesco, trascritto a Vercelli il
17/01/1992 r.p. 874, con il quale acquistava la piena proprietà della
quota di 1/3 (2/6) dal si

proprietà della quota di 1/3 ciascuno pervenne in forza di atto di
donazione del 06/05/1972 a rogito notaio Raimondo Ciro, trascritto a
Vercelli il 06/06/1972 r.p. 2239. Con tale atto i sig.ri MMM

(che risultavano già
proprietari della quota di 1/4 ciascuno) ricevevano la piena proprietà
della quota di 1/4 dal sig. MMM

LOTTO OTTAVO.

La piena proprietà dell'intero pervenne in forza di atto di divisione del
29/07/2008 a rogito notaio Minieri Vincenzo, trascritto a Vercelli il
31/07/2008 r.p. 5245. Con tale atto veniva assegnata la piena
proprietà della quota di 64/100 dell'unità immobiliare censita al
Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli al Foglio 94 Particella
2322 Subalterno 44 (già Sub. 42) proveniente dai sig.ri PPP
(24/100), QQQ (24/100) e PPP (16/100). La

Società esecutata risultava già proprietaria della quota di 36/100.

La piena proprietà della quota di 36/100 (e delle restanti quote pari a
64/100 sopracitate) pervenne in forza di atto di compravendita del
26/03/2008 a rogito notaio Minieri Vincenzo, trascritto a Vercelli il
09/04/2008 r.p. 2320. Con tale atto veniva alienata l'unità
immobiliare identificata al Catasto Fabbricati con i dati precedenti



alle variazioni per frazionamento e fusione (Fgl. 94 Part. 2322 Sub. 28) dal sig. RRR

Al RRR Nabresino Giulio la piena proprietà pervenne in forza di atto di compravendita del 22/12/1972 a rogito notaio Cherchi Emilio, trascritto a Vercelli il 20/01/1973 r.p. 568.

LOTTO NONO.

Le unità immobiliari di lotto nono pervennero in forza dei seguenti titoli:

Foglio 71 Particella 15 Subalterno 2: La piena proprietà dell'intero pervenne in forza di atto di compravendita del 23/12/2010 a rogito notaio, trascritto presso la ex Conservatoria di Vercelli il 10/01/2011 r.p. 238, dalla società SSS.

Foglio 71 Particella 15 Subalterno 4: La piena proprietà dell'intero pervenne in forza di atto di compravendita del 03/12/2009 a rogito notaio Torelli Giuseppe, trascritto presso la ex Conservatoria di Vercelli il 09/12/2009 r.p. 6936, dalla società SSS.

La dante c

ausa ne era proprietaria per costruzione, precedentemente acquistava la piena proprietà dell'intero del terreno sul quale furono edificati i capannoni in forza di atto di compravendita del 21/09/2007 a rogito notaio Torelli trascritto a Vercelli il 02/10/2007 r.p. 6577, dalla società TTT che a sua volta acquistava il terreno con atto di compravendita del 27/07/2007 a rogito notaio Torelli Giuseppe, trascritto a Vercelli il 21/08/2007 r.p. 5992, da UUU.

Al sopracitato UUU la piena proprietà del bene pervenne in forza di atto di convenzione per la cessione e l'intervento su lotto del P.I.P. del 15/04/1981, trascritto a Vercelli il 20/05/1981 r.p. 2912. Con tale

atto il Comune di Vercelli cedeva a titolo gratuito al UUU l'area sul quale successivamente vennero edificati i beni.

Inoltre con tale atto il UUU concedeva all'VVV il diritto di superficie per 99 anni su tale area.

LOTTO DECIMO.

Alla Società esecutata la piena proprietà dell'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli al Foglio 93 Particella 867 Subalterno 2 pervenne in forza di atto di rettifica e precisazione catastale e compravendite del 06/11/1987 a rogito notaio Boggia Francesco, trascritto il 28/11/1987 r.p. 6439. Con tale atto la Società esecutata acquistava la piena proprietà dell'intero dai sig.ri WWW

LOTTE UNDICESIMO E DODICESIMO.

La piena proprietà dell'intero delle aree che hanno originato gli attuali immobili pignorati pervennero in forza dei seguenti titoli:

Atto di compravendita del 23/07/2001 a rogito notaio Boggia Francesco, trascritto a Vercelli il 03/08/2001 r.p. 4971, con il quale la Società esecutata acquistava i beni censiti al Catasto Fabbricati di Vercelli al Foglio 92 Particella 502 e Particella 160 Subalterno 12, dalla società XXX.

Tali particelle successivamente vennero frazionate e variate a formazione delle attuali aree pignorate, oltre ad altre particelle non pignorate, censite al Catasto Fabbricati di Vercelli al Foglio 92 Particelle 527 - 530 - 531 - 506 Subalterno 1.

Alla dante causa la Particella 502 Foglio 92 pervenne dalla YYY in forza dell'atto di compravendita sopracitato del 23/07/2001, trascritto a Vercelli il 03/08/2001 r.p. 4970.

Mentre la Particella 160 Subalterno 12 Foglio 92 pervenne alla dante causa alla Società eseguita per demolizione totale dei fabbricati che si erigevano sull'area. La piena proprietà di tali fabbricati pervenne in forza di atto di compravendita del 30/10/1991 a rogito notaio Boggia Francesco, trascritto a Vercelli il 23/11/1991 r.p. 6291.

Alla YYY, con sede in Palagianò (TA), la Particella 502 Foglio 92 pervenne per atto di trasferimento di sede sociale del 29/12/1999 a rogito notaio Boggia Francesco, trascritto a Vercelli il 21/01/2000, dalla YYY, con sede in Vercelli.

A quest'ultima i beni pervennero in forza di atto di modifica della ragione sociale del 12/09/1996 a rogito notaio Boggia Francesco, trascritto a Vercelli il 01/10/1996 r.p. 4683, dalla YYA; precedentemente in forza verbale di assemblea straordinaria del 30/05/1995 a rogito notaio Boggia Francesco trascritto a Vercelli il 14/07/1995 r.p. 3890, con il quale la YYB venne trasformata in YYA.

La YYB risultava piena proprietaria dei beni in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 05/02/1992 a rogito notaio Boggia Francesco, trascritto a Vercelli il 02/03/1992.
- Atto di compravendita del 30/10/1991 a rogito notaio Boggia Francesco, trascritto a Vercelli il 23/11/1991 r.p. 6297.

B. A ZZZ.

LOTTO TREDICESIMO.

La piena proprietà dell'intero pervenne in forza di atto di compravendita del 29/11/2011 a rogito notaio Minieri Vincenzo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vercelli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/12/2011

r.p. 7261. Con tale atto l'esecutato acquistava la piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli al Foglio 94 Particella 2528 Subalterni 5 e 33 dalla Società esecutata.

Alla dante causa le unità immobiliari pervennero in forza di atto di compravendita del 30/10/2006 a rogito notaio Minieri Vincenzo, trascritto a Vercelli il 10/11/2006 r.p. 8476, dalla società KKK – in liquidazione.

Alla KKK la piena proprietà, degli immobili identificati con dati catastali pre variazioni ed allineamenti mappe, pervenne in forza di atto di trasformazione di società del 30/03/1984 a rogito notaio Boggia Francesco, trascritto a Vercelli il 17/04/1984 r.p. 2456, dalla AAB.

LOTTE QUATTORDICESIMO, QUINDICESIMO E SEDICESIMO.

All'esecutato la piena proprietà dell'intero perveniva in forza di riunione d'usufrutto del 05/07/2000, in morte della sig.ra AAC. Precedentemente il diritto di nuda proprietà all'esecutato ed il diritto d'usufrutto alla sig.ra AAC pervennero in forza di dichiarazione di successione testamentaria, in morte di AAD, trascritta a Vercelli il 13/11/1986 r.p. 5647.

All'esecutato pervenivano i beni che hanno originato le attuali unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Crescentino al Foglio 22 Particella 503 Subalterni 2-3-4-8-9-10-11-12-13, come da testamento pubblicato in data 12/04/1985 dal notaio Ippolito Lucia e trascritto a Vercelli il 29/04/1985 r.p. 2593.

Al AAD le unità immobiliari pervenivano per titoli ampiamente anteriori al ventennio.



LOTTI DICIASSETTESIMO, DICIOTTESIMO, DICIANNOVESIMO E VENTESIMO.

All'esecutato la piena proprietà dell'intero pervenne in forza di dichiarazione di successione, in morte di AAE , trascritta a Vercelli il 29/12/2009 r.p. 7426.

All'esecutato, già proprietario della quota di 1/2, perveniva la piena proprietà della restante quota di 1/2 delle unità immobiliari che attualmente risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Crescentino al Foglio 22 Particella 504 Subalterni 3-4-5-9.

All'esecutato ed alla AAE piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno pervenne in forza di dichiarazione di successione, in morte di AAF L trascritta a Vercelli il 13/09/1995 r.p. 4742.

A AAF la piena proprietà dell'intero pervenne in forza di atto di compravendita del 06/12/1961 a rogito notaio Caselli, trascritto a Vercelli il 15/12/1961 r.p. 4430.

LOTTO VENTUNESIMO.

All'esecutato la piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Crescentino al Foglio 22 Particella 84 perveniva in forza dei titoli sopra citati per i lotti quattordicesimo, quindicesimo e sedicesimo.

Al AAD le unità immobiliari pervenivano per titoli ampiamente anteriori al ventennio.

Aggiornamento delle visure ipotecarie al 31/3/2019.

1B)- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.

Indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico),



specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente).

I beni oggetto della procedura risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli/vincoli:

- Iscrizione r.p. 1552 del 27/07/2006. **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo a favore BBB con sede in Padova avente domicilio eletto in Padova alla Piazzetta Turati n. 2 contro la Società esecutata, gravante sui lotti primo, secondo, terzo, quarto e quinto.

- Iscrizione r.p. 1959 del 09/12/2009. **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo a favore CCC con sede in Biella avente domicilio eletto in Biella alla Via Italia n. 2 contro la Società esecutata, gravante sull'unità immobiliare in Vercelli censita al Catasto Fabbricati al Foglio 71 Particella 15 Subalterno 4 di lotto nono.

- Iscrizione r.p. 32 del 10/01/2011. **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo a favore CCC con sede in Biella avente domicilio eletto in Biella alla Piazza Gaudenzio Sella n. 1 contro la Società esecutata, gravante sull'unità immobiliare in Vercelli censita al Catasto Fabbricati al Foglio 71 Particella 15 Subalterno 2 di lotto nono.

- Iscrizione r.p. 1411 del 07/12/2011. **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo a favore DDD con sede in Sondrio avente domicilio eletto in Sondrio alla Piazza Garibaldi n. 16 contro l'esecutato, gravante sul lotto tredicesimo.

- Iscrizione r.p. 576 del 07/08/2015. **Ipoteca giudiziale** a seguito di decreto ingiuntivo a favore CCC con sede in Biella contro la Società esecutata e l'esecutato, gravante su tutti i beni pignorati.



- Iscrizione r.p. 621 del 19/09/2015. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo a favore CCC con sede in Biella contro l'esecutato, gravante sui lotti quattordicesimo, quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo, diciannovesimo e ventesimo.

- Iscrizione r.p. 121 del 24/02/2016. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo a favore EEE con sede in Borgomanero contro l'esecutato, gravante sui lotti tredicesimo, quattordicesimo, quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo, diciannovesimo, ventesimo e ventunesimo.

- Trascrizione r.p. 3396 del 06/06/2017. Verbale di pignoramento a favore CCC con sede in Biella contro la Società esecutata e l'esecutato, gravante su tutti i beni pignorati.

Le formalità pregiudizievoli sopra elencate dovranno essere cancellate a cura dall'aggiudicatario previa autorizzazione del G.E..

Si segnalano inoltre le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- Trascrizione r.p. 3297 e 3298 del 10/06/2009. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito tra Regione Piemonte con sede in Torino e la Società SSS (dante causa alla società esecutata), gravante ed a favore dell'ente urbano censito al Catasto Terreni del Comune di Vercelli al Foglio 71 Particella 15, sul quale insistono le unità immobiliari di lotto nono, e dell'ente urbano sempre censito al Catasto Terreni del Comune di Vercelli al Foglio 71 Particella 67. Con tale atto la SSS e la Regione Piemonte costituivano reciproca servitù di passaggio pedonale e carraia (r.p. 3297) e di passaggio delle tubazioni destinate ai sottoservizi gas, acqua, telefono ed energia elettrica (r.p. 3298).



- Trascrizione r.p. 3299 del 10/06/2009. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore Regione Piemonte con sede in Torino contro la Società SSS (dante causa alla società esecutata), gravante dell'ente urbano censito al Catasto Terreni del Comune di Vercelli al Foglio 71 Particella 15, sul quale insistono le unità immobiliari di lotto nono, ed a favore dell'ente urbano sempre censito al Catasto Terreni del Comune di Vercelli al Foglio 71 Particella 67. Con tale atto la SSS e favore della Regione Piemonte costituiva servitù di passaggio delle tubazioni destinate alla fognatura.

- Trascrizione r.p. 4972 del 03/08/2001. Convenzione edilizia a favore Comune di Vercelli con sede in Vercelli contro la Società esecutata ed altri soggetti estranei alla procedura, gravante sulle aree urbane del lotto dodicesimo, relativa all'urbanizzazione e successiva cessione di tali aree.

- Trascrizione r.p. 6911 del 19/11/2003. Modifica ed integrazione di convenzione urbanistica a favore Comune di Vercelli con sede in Vercelli contro la Società esecutata ed altri soggetti estranei alla procedura, gravante sulle aree urbane del lotto dodicesimo, relativa all'urbanizzazione e successiva cessione di tali aree.

2)- ACCERTAMENTO CONFORMITA' AL PIGNORAMENTO.

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

- a)- I dati indicati nel pignoramento (titolo/nota) sono corretti e consentono l'identificazione dei beni.
- b)- I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione dei beni pignorati.



c)- I dati catastali delle unità in pignoramento, corrispondono con l'attuale numerazione catastale.

3)- DIVISIBILITA' DEI BENI IN LOTTI.

Dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

Viste le caratteristiche, la tipologia, conformazione, composizione, stato di locazione, ecc., dei beni oggetto della presente procedura si è ritenuto opportuno suddividerli in lotti.

4)- DIVISIBILITA' PRO-QUOTA.

Dica, nel caso l'immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078, in ogni caso l'esperto dovrà indicare la sussistenza di iscrizioni pregiudizievoli a carico dei comproprietari non eseguiti.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono state pignorate per l'intero della proprietà, solamente il terreno di lotto ventunesimo risulta pignorato per la quota di 1/2.

Stante la conformazione, consistenza, tipologia e valore di questo bene, lo scrivente ritiene che non sia economicamente conveniente estrapolare da detto immobile la quota di spettanza all'esecutato.

Dalle verifiche effettuate non risultano esserci formalità pregiudizievoli in capo ai comproprietari gravanti sul bene di lotto diciannovesimo.

Null'altro da effettuare per quanto riguarda il punto 4.

5)- VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, ECC.; DEMANIALI, USI CIVICI, ECC.

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili ad medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Le unità immobiliari pignorate non sono gravate dai vincoli indicati nel punto 5 del mandato.

6)- UTILIZZAZIONE URBANISTICA.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.



LOTTE PRIMO, SECONDO, TERZO, QUARTO, QUINTO, SESTO,

SETTIMO ED OTTAVO: Le unità immobiliari vengono ad essere inserite nel Piano Regolatore del Comune di Vercelli con la seguente destinazione urbanistica: La città consolidata: Le case del centro storico.

LOTTO NONO: L'area ricade nel Piano Regolatore del Comune di Vercelli nella seguente destinazione urbanistica: La città consolidata: Il lavoro "AIAV".

LOTTO DECIMO: Il bene ricadono nel Piano Regolatore del Comune di Vercelli nella seguente destinazione urbanistica: "la città consolidata: le case su strada e palazzine".

LOTTE UNDICESIMO E DODICESIMO: I beni ricadono nel Piano Regolatore del Comune di Vercelli nella seguente destinazione urbanistica: In parte "la città consolidata: le case su strada e palazzine; in parte "la città dei servizi: i servizi pubblici e di interesse pubblico"; in parte "Viabilità esistente".

LOTTO TREDICESIMO: Le unità immobiliari vengono ad essere inserite nel Piano Regolatore del Comune di Vercelli con la seguente destinazione urbanistica: La città consolidata: Le case del centro storico, inoltre risulta ricadere tra i fabbricati vincolati secondo il vincolo L.R. 35/95 – catalogo Guarini, relativamente ai caratteri tipologici costruttivi e decorativi dell'androne carraio.

LOTTE QUATTORDICESIMO, QUINDICESIMO, SEDICESIMO, DICIASSETTESIMO, DICIOTTESIMO, DICIANNOVESIMO E

VENTESIMO: Le unità immobiliari vengono ad essere inserite nel Piano Regolatore del Comune di Crescentino con la seguente destinazione urbanistica: RSc – zona residenziale di conferma.



LOTTO VENTUNESIMO: Il bene risulta ricadere nella seguente area del Piano Regolatore del Comune di Crescentino: Agricola; parte in fascia di rispetto ferroviaria; classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIa e IIIba – limite fascia C – Area pericolosità EmA; classe acustica V1 III: aree di tipo misto. Si allega certificato di destinazione urbanistica sotto la lettera "F".

7)- CONFORMITA' URBANISTICA – AGIBILITA'.

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se e con quale procedura e con quale spesa essa possano essere sanate.

LOTTO PRIMO, SECONDO, TERZO, QUARTO E QUINTO: Le unità immobiliari dei lotti risultano essere state edificate anteriormente al 1/9/1967, in quanto già presenti nella Mappa Catasto Terreni all'impianto, risalente agli anni 1940 circa, pertanto sono commerciabili. Dalle Verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli si sono rinvenute la seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.ro 356/95 del 26/4/1996.
- Concessione edilizia in variante alla 356/95, rilasciata in data 5/2/1999.
- Concessione edilizia in variante alla 356/95, rilasciata in data 22/3/1999.
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n.ro 112/99 prot. n.ro 1578 del 18/6/1999.
- Permesso di costruire n.ro 209/06 del 2/10/2006 pratica edilizia n.ro 515/06.
- Denuncia di inizio attività prot. n.ro 976 del 14/5/2007 pratica edilizia n.ro 515/06.



Successivamente a tali pratiche edilizie venne rilasciato dal Comune di Vercelli il certificato di agibilità n.ro 78/2007 in data 21/09/2007.

Dal raffronto tra la predette pratiche edilizie e lo stato attuale dei luoghi si sono riscontrate alcune difformità:

- **LOTTO PRIMO:** Vi sono modifiche delle tramezzature, il servizio igienico è stato realizzato in posizione opposta rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia.

Attualmente risulta anche mancare il disimpegno/antibagno tra il locale principale ed il servizio igienico, ma le opere non risultano ultimate.

Tali difformità risultano sanabili dall'eventuale aggiudicatario, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 1.500,00 comprensivo di sanzione, pratica edilizia, progetto di sanatoria, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

- **LOTTO SECONDO:** Non sono state riscontrate difformità. Risulta essere stata realizzata una parete in cartongesso all'ingresso, che può essere considerata come parete d'arredo.

- **LOTTO TERZO:** Non sono state riscontrate difformità.

- **LOTTO QUARTO:** Si è riscontrata una difformità, consistente nella demolizione di una piccola parete a definizione dell'ingresso e dell'angolo cottura.

Tale difformità risulta sanabile dall'eventuale aggiudicatario, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 1.300,00 comprensivo di sanzione, pratica edilizia, progetto di sanatoria, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.



- **LOTTO QUINTO:** Si è riscontrata una difformità, consistente nella diversa realizzazione della parete ove si trova la porta d'accesso alla camera da letto.

Tale difformità risulta sanabile dall'eventuale aggiudicatario, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 1.350,00 comprensivo di sanzione, pratica edilizia, progetto di sanatoria, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

LOTTO SESTO: L'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare risulta essere stato edificato anteriormente al 1/9/1967, in quanto già presente nella Mappa Catasto Terreni all'impianto, risalente agli anni 1940 circa, pertanto è commerciabile.

Dalle Verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli si sono rinvenute la seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 402/93 del 7/3/1996.
- Concessione edilizia in variante alla 402/93, rilasciata in data 1/9/1997.
- Concessione edilizia in variante alla 402/93, rilasciata in data 20/7/1998.
- Concessione edilizia in variante alla 402/93, rilasciata in data 10/3/1999.

Successivamente a tali pratiche edilizie venne rilasciato dal Comune di Vercelli il permesso di abitabilità n.ro 3235 in data 29/4/1999.

Dal raffronto tra la predette pratiche edilizie e lo stato attuale dei luoghi si sono riscontrate alcune difformità consistenti nella realizzazione di due tramezzature interne.

Tale difformità risulta sanabile dall'eventuale aggiudicatario, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 1.500,00 comprensivo di

sanzione, pratica edilizia, progetto di sanatoria, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

LOTTO SETTIMO: L'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare risulta essere stato edificato anteriormente al 1/9/1967, in quanto già presente nella Mappa Catasto Terreni all'impianto, risalente agli anni 1940 circa, pertanto è commerciabile.

Dalle Verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli si sono rinvenute la seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 465/96 del 24/3/1997.
- Autorizzazione edilizia n. 106/98 del 31/3/1998.
- Autorizzazione edilizia n. 99/99 del 6/10/1999.
- Concessione edilizia n. 536/99 del 8/8/2001.
- Lavori di ordinaria manutenzione - Pratica n. 09/0154/OM prot. n.ro 19587 del 8/5/2009.

Successivamente alla C.E. 536/99 venne rilasciato dal Comune di Vercelli il permesso di abitabilità n.ro 3538 in data 18/12/2001.

Dal raffronto tra le predette pratiche edilizie e lo stato attuale dei luoghi si è riscontrato che una parete del disimpegno risulta arretrata ed inoltre sono state realizzate delle pareti in cartongesso definibili d'arredo.

Tale difformità risulta sanabile dall'eventuale aggiudicatario, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 1.600,00 comprensivo di sanzione, pratica edilizia, progetto di sanatoria, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

LOTTO OTTAVO: L'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare risulta essere stato edificato anteriormente al 1/9/1967, in quanto già presente nella Mappa Catasto Terreni all'impianto, risalente agli anni 1940 circa, pertanto è commerciabile.



Dalle Verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli non si sono rinvenute pratiche edilizie.

LOTTO NONO: Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di lotto non venne edificato nella seconda metà del 2007.

Dalle Verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli si sono rinvenute la seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.ro 184/07 del 30/08/2007 pratica edilizia n.ro 95/07.
- Permesso di costruire n.ro 267/07 del 14/01/2008 pratica edilizia n.ro 95/07, variante al P.d.C. 184/07.
- Denuncia di inizio attività prot. n.ro 2399 del 04/12/2008 pratica edilizia n.ro 95/07C.

Successivamente il Comune di Vercelli in data 15/11/2010 rilasciava il certificato di agibilità n.ro 56/2010.

Dal raffronto tra la predette pratiche edilizie e lo stato attuale dei luoghi si sono riscontrate alcune difformità, è stata realizzata in un'altra posizione la porta del sub. 4 e non è stata realizzata la parete divisoria tra il sub. 2 ed il sub. 4, attualmente risulta un'unica unità.

Tale difformità risulta sanabile dall'eventuale aggiudicatario, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 1.650,00 comprensivo di sanzione, pratica edilizia, progetto di sanatoria, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

LOTTO TREDICESIMO: L'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare risulta essere stato edificato anteriormente al 1/9/1967, in quanto già presente nella Mappa Catasto Terreni all'impianto, risalente agli anni 1940 circa, pertanto è commerciabile.



Dalle Verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli si sono rinvenute la seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.ro 1290/B del 25/7/1984.
- Concessione edilizia in variante alla 1290/B, rilasciata in data 20/10/1987.
- Concessione edilizia in variante alla 1290/B, rilasciata in data 27/7/1988.

Successivamente il Comune di Vercelli in data 31/10/1988 rilasciava il certificato di abitabilità n.ro 991.

Dal raffronto tra le predette pratiche edilizie e lo stato attuale dei luoghi, risulta realizzato in maniera difforme il soppalco.

Tale difformità risulta sanabile dall'eventuale aggiudicatario, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 1.500,00 comprensivo di sanzione, pratica edilizia, progetto di sanatoria, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

LOTTE QUATTORDICESIMO, QUINDICESIMO E SEDICESIMO: Le unità immobiliari dei lotti risultano essere state edificate anteriormente al 1/9/1967, in quanto alcune di esse risultano già presenti nella Mappa Catasto Terreni all'impianto, risalente agli anni 1940 circa, e per le restanti è deducibile dalle caratteristiche costruttive, pertanto sono commerciabili.

Dalle Verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino si sono rinvenute la seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di inizio attività n.ro 152/2001 prot. n.ro 7745 del 7/7/2001.
- Comunicazione di inizio lavori asseverata n.ro 5/2016 prot. n.ro 687 del 19/1/2016, per realizzazione servizio igienico nel magazzino di lotto quattordicesimo.



- Comunicazione di inizio lavori asseverata n.ro 55/2016 prot. n.ro 4147 del 13/4/2016 a completamento delle opere della pratica edilizia n.ro 5/2016.
- Attestazione di conformità delle opere e relativa agibilità in riferimento alla pratica edilizia n.ro 55/2016.
- Segnalazione certificata di inizio attività n.ro 154/2017 relativa alla messa in sicurezza della ex fornace.

Dal raffronto tra le predette pratiche edilizie, e/o in assenza di elaborati grafici, tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:

- **LOTTO QUATTORDICESIMO:** Vi sono modifiche delle tramezzature in un locale dell'unità immobiliare di Sub. 9, dove sono stati ricavati un servizio igienico, disimpegno ed un locale deposito.

Tali difformità risultano sanabili dall'eventuale aggiudicatario, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 1.800,00 comprensivo di sanzione, pratica edilizia, progetto di sanatoria, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

- **LOTTO QUINDICESIMO:** Non risultano esserci difformità.
- **LOTTO SEDICESIMO:** Attualmente non risulta del tutto riscontrabile la conformità o difformità tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie e/o planimetrie catastali, in quanto una porzione della copertura della tettoia del Sub. 12 è crollata oppure è stata demolita.

Pertanto l'eventuale acquirente potrà ricostruire detta porzione con le stesse caratteristiche e dimensioni della precedente, oppure presentando una pratica edilizia per la demolizione.



LOTTO DICIASSETTESIMO, DICIOTTESIMO, DICIANNOVESIMO E

VENTESIMO: Le unità immobiliari dei lotti risultano essere state edificate anteriormente al 1/9/1967, in quanto alcune di esse risultano già presenti nella Mappa Catasto Terreni all'impianto, risalente agli anni 1940 circa, e per le restanti è deducibile dalle caratteristiche costruttive, pertanto sono commerciabili.

Dalle Verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino si sono rinvenute la seguenti pratiche edilizie:

- Concessione in sanatoria n.ro 228 del 27/6/1996 relativa al locale autorimessa ed alle tettoie.
- Comunicazione di inizio lavori asseverata n.ro 183/2014 prot. n.ro 9677 del 3/11/2014.

Dal raffronto tra la predette pratiche edilizie, e/o in assenza di elaborati grafici, tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:

- **LOTTO DICIASSETTESIMO:** La sola difformità riscontrata risulta essere la demolizione parziale fino all'altezza di 1,00 m della tramezzatura tra la cucina e l'ingresso/soggiorno.
Tale difformità risulta sanabile dall'eventuale aggiudicatario, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 1.000,00 comprensivo di sanzione, pratica edilizia, progetto di sanatoria, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.
- **LOTTO DICIOTTESIMO:** Sono state realizzate alcune tramezzature a formazione di un disimpegno, una camera da letto e per ampliare il servizio igienico, inoltre è stata demolita parzialmente, fino all'altezza di 95 cm, la tramezzatura tra la cucina ed il soggiorno.



Tali difformità risultano sanabili dall'eventuale aggiudicatario, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 1.950,00 comprensivo di sanzione, pratica edilizia, progetto di sanatoria, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

- **LOTTO DICIANNOVESIMO:** Non risultano esserci difformità.
- **LOTTO VENTESIMO:** Negli elaborati grafici non viene rappresentata una piccola tettoia e nemmeno le porzioni che presentano al piano primo un sottotetto a nudo tetto.

Tali difformità risultano sanabili dall'eventuale aggiudicatario, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 2.500,00 comprensivo di sanzione, pratica edilizia, progetto di sanatoria, progetto, verifica e collaudo delle strutture, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

I titoli edilizi significativi vengono allegati alla presente sotto la lettera "E".

8)- CORRISPONDENZA/CONFORMITA' CATASTALE.

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, come modificato in forza dell'art. 19, comma 14, Decreto Legge n. 78 del 31/5/2010 e Circolare n. 2E del 1/2/2016, di seguito verrà esaminata la conformità delle planimetrie catastali dei lotti:

LOTTO PRIMO: Lo scrivente dichiara che **sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Vi sono limitate modifiche interne che non incidono sulla rendita catastale.

La planimetria catastale viene allegata sotto la lettera "D1".



LOTTO SECONDO: Lo scrivente dichiara che **sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Vi sono limitate modifiche interne che non incidono sulla rendita catastale.

La planimetria catastale viene allegata sotto la lettera "D2".

LOTTO TERZO: Lo scrivente dichiara che **sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare di lotto terzo.

La planimetria catastale viene allegata sotto la lettera "D3".

LOTTO QUARTO: Lo scrivente dichiara che **sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Vi sono limitate modifiche interne che non incidono sulla rendita catastale.

La planimetria catastale viene allegata sotto la lettera "D4".

LOTTO QUINTO: Lo scrivente dichiara che **sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare di lotto quinto.

La planimetria catastale viene allegata sotto le lettera "D5".

LOTTO SESTO: Lo scrivente dichiara che **NON sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare di lotto sesto.

Risultano esserci alcune difformità riguardanti la distribuzione degli spazi interni.

I costi per l'aggiornamento catastale delle difformità ammontano a circa € 700,00 comprensivi di diritti catastali, compilazione pratica DOCFA, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.



La planimetria catastale viene allegata sotto la lettera "D6".

LOTTO SETTIMO: Lo scrivente dichiara che **NON sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare di lotto settimo.

Risultano esserci alcune difformità riguardanti la distribuzione degli spazi interni.

I costi per l'aggiornamento catastale delle difformità ammontano a circa € 600,00 comprensivi di diritti catastali, compilazione pratica DOCFA, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

La planimetria catastale viene allegata sotto la lettera "D7".

LOTTO OTTAVO: Lo scrivente dichiara che **sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare di lotto ottavo.

La planimetria catastale viene allegata sotto le lettera "D8".

LOTTO NONO: Lo scrivente dichiara che **NON sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali delle unità immobiliari di lotto nono.

Non risulta essere stata realizzata la tramezzatura a divisione dei subalterni 2 e 4, inoltre la porta del sub. 4 risulta in un'altra posizione.

I costi per l'aggiornamento catastale delle difformità ammontano a circa € 1000,00 comprensivi di diritti catastali, compilazione pratica DOCFA, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

Le planimetrie catastali vengono allegate sotto la lettera "D9".



LOTTO TREDICESIMO: Lo scrivente dichiara che **sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare di lotto tredicesimo.

La planimetria catastale viene allegata sotto le lettera "D12".

LOTTO QUATTORDICESIMO: Lo scrivente dichiara che **NON sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del subalterno 9, mentre **sussiste** per il subalterno 2.

Le difformità del subalterno 9 consistono nella realizzazione di alcune tramezzature

I costi per l'aggiornamento catastale delle difformità ammontano a circa € 700,00 comprensivi di diritti catastali, compilazione pratica DOCFA, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

Le planimetrie catastali vengono allegare sotto la lettera "D13".

LOTTO QUINDICESIMO: Lo scrivente dichiara che **sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali delle unità immobiliari di lotto quindicesimo.

Le planimetrie catastali vengono allegare sotto la lettera "D14".

LOTTO SEDICESIMO: Lo scrivente dichiara che **NON sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del subalterno 12, in quanto la stessa non è riscontrabile, mentre **sussiste** per i subalterni 11 e 13.

La difformità del subalterno 12 consiste nel crollo o demolizione di una porzione della tettoia.

Tale difformità può essere sanata con la ricostruzione della porzione crollata o demolita, con le stesse dimensione di quella che era esistente.



Oppure è possibile presentare aggiornamento catastale in modo tale da individuare la porzione crollata ed attribuirle la categoria "F2" ed alla restante porzione mantenere la categoria "C7".

I costi per l'aggiornamento catastale delle difformità ammontano a circa € 600,00 comprensivi di diritti catastali, compilazione pratica DOCFA, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

Le planimetrie catastali vengono allegata sotto la lettera "D15".

LOTTO DICIASSETTESIMO: Lo scrivente dichiara che **sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare di lotto diciassettesimo.

La planimetria catastale viene allegata sotto la lettera "D16".

LOTTO DICIOTTESIMO: Lo scrivente dichiara che **NON sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare di lotto diciottesimo.

Sono presenti alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni, che incidono sulla rendita catastale modificando la consistenza del numero di vani.

I costi per l'aggiornamento catastale delle difformità ammontano a circa € 800,00 comprensivi di diritti catastali, compilazione pratica DOCFA, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

La planimetria catastale viene allegata sotto la lettera "D17".

LOTTO DICIANNOVESIMO: Lo scrivente dichiara che **sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare di lotto diciannovesimo.

La planimetria catastale viene allegata sotto la lettera "D18".



LOTTO VENTESIMO: Lo scrivente dichiara che **NON sussiste** la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare di lotto ventesimo.

Non risultano rappresentati i piani primi-sottotetto di alcune porzioni delle tettoie.

I costi per l'aggiornamento catastale delle difformità ammontano a circa € 700,00 comprensivi di diritti catastali, compilazione pratica DOCFA, oneri fiscali di Legge, ecc.. Di tali costi si terrà conto nella formulazione della valutazione.

La planimetria catastale viene allegata sotto la lettera "D19".

La presente dichiarazione è resa anche facendo riferimento ai chiarimenti indicati nelle circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 e 3/2010, al D.M. n.ro 28 del 2/1/1998.

9)- IMMOBILE OCCUPATO O MENO CONIUGE SEPARATO.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nulla da segnalare.

10)- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Alcune delle unità immobiliari pignorate risultano dotate di Attestato di Prestazione Energetica, come da verifica eseguita sul SIPEE, nello specifico:

- LOTTO PRIMO: Codice APE n. 2015 201951 0055.
- LOTTO TERZO: Codice APE n. 2011 100389 0197.
- LOTTO QUINTO: Codice APE n. 2011 100389 0196.
- LOTTO SESTO: Codice APE n. 2014 207183 0013.
- LOTTO TREDICESIMO: Codice APE n. 2011 100800 0001.

Le restanti non ne risultano dotate.



Detta certificazione non risulta necessaria per questo trasferimento effettuato nell'ambito di una procedura esecutiva, essendo escluso dagli obblighi relativi alla prestazione energetica derivanti dalla vigente normativa.

Per maggiori chiarimenti in merito vedasi lo studio n. 263-2014/C - Vendita forzata e attestato di prestazione energetica (alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9) Approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 15 maggio 2014 Consiglio Nazionale del Notariato, approvato dal CNN nella seduta del 19-20 giugno 2014. Qualora l'Ill.mo G.E. ritenesse che si debba in ogni caso acquisire detto certificato, su ulteriore incarico, si provvederà in merito.

PARTE SECONDA - DEI LOTTI.

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano essere ventitré unità immobiliari, sei aree urbane ed un terreno, ubicati nei Comuni di Crescentino e Vercelli.

La Città di Vercelli è capoluogo di Provincia e conta circa 46.000 abitanti. Comune situato nella parte orientale del Piemonte, quasi equidistante tra Milano e Torino, dispone di stazione ferroviaria;



aeroporto turistico; Tribunale; locali per cultura, sport e tempo libero (teatro, musei, biblioteche, piscine scoperte, campi sportivi da calcio, tiro al volo, hockey, pallavolo, ecc...); scuole di ogni grado; farmacie; ospedale; clinica privata ospedaliera; diversi uffici postali; filiali bancarie; grande distribuzione; ecc.. Città dalla storia millenaria, dispone di un grande patrimonio culturale architettonico - artistico. La sua economia è basata principalmente nell'ambito agricolo e nello specifico in quello del riso, ma sono presenti anche industrie meccaniche, chimiche, alimentari e dell'artigianato. Il settore industriale e artigianale è in forte recessione. Vista la collocazione favorevole è sede di diversi centri di stoccaggio a servizio della grande distribuzione e di altre società.

Crescentino è un Comune situato nella Provincia di Vercelli e conta circa 7.800 abitanti, si trova nella bassa pianura vercellese a circa 37 chilometri da Vercelli ed a circa 45 chilometri da Torino. Sul territorio sono presenti stazione ferroviaria; stazione dei carabinieri; locali per cultura, sport e tempo libero; farmacie; ufficio postale; filiali bancarie; scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo e secondo grado; diverse piccole attività e botteghe; è offerta la possibilità di ristoro e di soggiorno. La principale economia si basa sull'agricoltura, soprattutto con la produzione di riso, ma sono presenti anche un buon numero di attività operanti in diversi settori.

LOTTO PRIMO

Trattasi di un ufficio posto al piano terra del fabbricato sito in Vercelli alla via Camillo Leone n. 25.

DATI CATASTALI ATTUALI.



L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI VERCELLI

Intestazione catastale attuale:

FFF con sede in Milano, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- Foglio 94 Particella 2543 Subalterno 31 – Categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 1,5 vani – Superficie Catastale: Totale 23 mq – Rendita € 429,95 – Via Camillo Leone n. 21/23 – Piano Terra.

L'unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 2543 di are 5.70.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.

Ufficio subalterno 32; cortile; vano scala comune subalterno 29; via Camillo Leone.

Tutte facenti parte della Particella 2543 Foglio 94 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'ufficio presenta una superficie calpestabile di circa 15,00 mq, mentre la superficie commerciale risulta essere di circa 24,00 mq.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO PRIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie



(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

L'unità immobiliare di lotto primo risulta ubicata nel Comune di Vercelli alla Via Camillo Leone n. 25, nel centro storico della Città, al piano terra di maggior fabbricato.

Il fabbricato principale risulta essere parte di manica di fabbricati, che si affacciano direttamente sulla Via Camillo Leone, si eleva a tre piani fuori terra.

L'ufficio risulta essere composto da un unico locale con servizio igienico. Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solaio piano intonacato e tinteggiato; tramezzature interne in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; pavimento e rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica, da ultimare nel servizio igienico; serramenti esterni in pvc con vetrocamera; serramenti interni tamburati in legno; servizio igienico completo di lavabo, doccia e water; impianto elettrico incassato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo.

Il tutto si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione, con buone finiture, in piccola parte ancora da ultimare.

Completano la descrizione gli allegati "A1" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi



se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

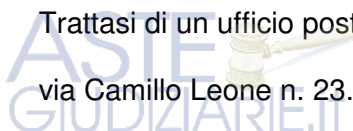
Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Atti Privati non risultano contratti di locazione gravanti sull'unità.



LOTTO SECONDO

Trattasi di un ufficio posto al piano terra del fabbricato sito in Vercelli alla via Camillo Leone n. 23.



DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI VERCELLI

Intestazione catastale attuale:

FFF con sede in Milano, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- **Catasto Fabbricati** -

Identificativo:



- **Foglio 94 Particella 2543 Subalterno 32** – Categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 2,5 vani – Superficie Catastale: Totale 42 mq – Rendita € 716,58 – Via Camillo Leone n. 21/23 – Piano Terra.

L'unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 2543 di are 5.70.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".



CONFINI.

Ufficio subalterno 31; cortile; particella 991; via Camillo Leone.



Tutte facenti parte della Particella 2543 e del Foglio 94 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'ufficio presenta una superficie calpestabile di circa 32,00 mq, mentre la superficie commerciale risulta essere di circa 47,00 mq.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO SECONDO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

L'unità immobiliare di lotto secondo risulta ubicata nel Comune di Vercelli alla Via Camillo Leone n. 23, nel centro storico della Città, al piano terra di maggior fabbricato.

Il fabbricato principale risulta essere parte di manica di fabbricati, che si affacciano direttamente sulla Via Camillo Leone, si eleva a tre piani fuori terra.

L'ufficio risulta essere composto da ingresso, due locali, disimpegno e servizio igienico.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solaio piano intonacato e tinteggiato; tramezzature interne in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; pavimento e rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica;



serramenti esterni in pvc con vetrocamera; serramenti interni tamburati in legno; servizio igienico completo di lavabo, doccia e water; impianto elettrico incassato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo.

Il tutto si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione, con buone finiture.

Completano la descrizione gli allegati "A1" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione a AAG Elena e AAH Monica in forza di contratto di locazione registrato in data 21/5/2015 al n. 165 serie 3T, avente decorrenza dal 1/2/2015 al 31/1/2021, canone annuo € 3.600,00.

LOTTO TERZO

Trattasi di un alloggio posto al piano primo del fabbricato sito in Vercelli alla via Camillo Leone n. 25.

DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI VERCELLI

Intestazione catastale attuale:

FFF con sede in Milano, C.F.: , **proprietà per 1/1.**



- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 94 Particella 2543 Subalterno 36** – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Superficie Catastale: Totale 67 mq; Totale escluse aree scoperte 66 mq – Rendita € 299,55 – Via Camillo Leone n. 21/23 – Piano Primo.

L'unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 2543 di are 5.70.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.

Salto su cortile; vano scala comune subalterno 29; via Camillo Leone; particella 991.

Tutte facenti parte della Particella 2543 e del Foglio 94 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'alloggio presenta una superficie calpestabile di circa 50,00 mq, oltre a 2,00 mq di balcone.

La superficie commerciale risulta essere di circa 70,00 mq.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO TERZO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di



prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

L'unità immobiliare di lotto terzo risulta ubicata nel Comune di Vercelli alla Via Camillo Leone n. 23, nel centro storico della Città, al piano primo di maggior fabbricato.

Il fabbricato principale risulta essere parte di manica di fabbricati, che si affacciano direttamente sulla Via Camillo Leone, si eleva a tre piani fuori terra.

L'alloggio risulta essere composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, servizio igienico e balcone.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solaio piano intonacato e tinteggiato; tramezzature interne in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; pavimento e rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica; serramenti esterni in pvc con vetrocamera; persiane esterne in legno tipo "gelosie"; serramenti interni tamburati in legno con specchiature in vetro; servizio igienico completo di lavabo, doccia, bidet e water; impianto elettrico incassato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo.

Il tutto si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione, con buone finiture.

Completano la descrizione gli allegati "A1" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutivo l'esperto dovrà indicare la data di



scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione a AAI Riccardo in forza di contratto di locazione registrato in data 22/10/2012 al n. 648 serie 3T, avente decorrenza dal 1/10/2016 al 30/9/2020, canone annuo € 4.800,00.

LOTTO QUARTO

Trattasi di un alloggio posto al piano secondo del fabbricato sito in Vercelli alla via Camillo Leone n. 25.

DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI VERCELLI

Intestazione catastale attuale:

FFF con sede in Milano, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 94 Particella 2543 Subalterno 34** – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 1,5 vani – Superficie Catastale: Totale 25 mq; Totale escluse aree scoperte 25 mq – Rendita € 112,33 – Via Camillo Leone n. 21/23 – Piano Secondo.

L'unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 2543 di are 5.70.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.



Alloggio subalterno 35 a due lati; disimpegno e vano scala comune subalterno 29 a due lati; salto su via Camillo Leone.

Tutte facenti parte della Particella 2543 Foglio 94 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'alloggio presenta una superficie calpestabile di circa 17,00 mq.

La superficie commerciale risulta essere di circa 23,00 mq.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO QUARTO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

L'unità immobiliare di lotto quarto risulta ubicata nel Comune di Vercelli alla Via Camillo Leone n. 23, nel centro storico della Città, al piano secondo di maggior fabbricato.

Il fabbricato principale risulta essere parte di manica di fabbricati, che si affacciano direttamente sulla Via Camillo Leone, si eleva a tre piani fuori terra.

L'alloggio risulta essere composto da ingresso/soggiorno e servizio igienico.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solaio piano intonacato e tinteggiato;



tramezzature interne in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; pavimento e rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica; serramenti esterni in pvc con vetrocamera; persiane esterne in legno tipo "gelosie"; serramenti interni tamburati in legno; servizio igienico completo di lavabo, doccia, bidet e water; impianto elettrico incassato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo.

Il tutto si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione, con buone finiture.

Completano la descrizione gli allegati "A1" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione all'esecutato ZZZ in forza di contratto di locazione registrato in data 26/7/2016 al n. 2805 serie 3T, avente decorrenza dal 1/7/2016 al 30/6/2020, canone annuo € 3.600,00.

LOTTO QUINTO

Trattasi di un alloggio posto al piano secondo del fabbricato sito in Vercelli alla via Camillo Leone n. 25.

DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI VERCELLI



Intestazione catastale attuale:

FFF con sede in Milano, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 94 Particella 2543 Subalterno 35** – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Superficie Catastale: Totale 42 mq; Totale escluse aree scoperte 41 mq – Rendita € 187,22 – Via Camillo Leone n. 21/23 – Piano Secondo.

L'unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 2543 di are 5.70.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.

Alloggio subalterno 34 a due lati; disimpegno comune subalterno 29; salto su cortile; particella 991; salto su via Camillo Leone.

Tutte facenti parte della Particella 2543 e del Foglio 94 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'alloggio presenta una superficie calpestabile di circa 30,00 mq.

La superficie commerciale risulta essere di circa 44,00 mq.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO QUINTO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle



principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

L'unità immobiliare di lotto quinto risulta ubicata nel Comune di Vercelli alla Via Camillo Leone n. 23, nel centro storico della Città, al piano secondo di maggior fabbricato.

Il fabbricato principale risulta essere parte di manica di fabbricati, che si affacciano direttamente sulla Via Camillo Leone, si eleva a tre piani fuori terra.

L'alloggio risulta essere composto da ingresso/disimpegno, cucina, camera da letto, servizio igienico e balcone.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere:

Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solaio piano intonacato e tinteggiato; tramezzature interne in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; pavimento e rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica; serramenti esterni in pvc con vetrocamera; persiane esterne in legno tipo "gelosie"; serramenti interni tamburati in legno; servizio igienico completo di lavabo, doccia, bidet e water; impianto elettrico incassato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo.

Il tutto si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione, con buone finiture.

Completano la descrizione gli allegati "A1" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutivo l'esperto dovrà indicare la data di



scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione AAJ Elena in forza di contratto di locazione registrato in data 23/12/2013 al n. 1232 serie 3T, avente decorrenza dal 1/1/2018 al 31/12/2021, canone annuo € 4.800,00.

LOTTO SESTO

Trattasi di un negozio posto al piano terra del fabbricato in Vercelli alla Via Foa n. 57.

DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI VERCELLI

Intestazione catastale attuale:

FFF con sede in Milano, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 94 Particella 56 Subalterno 15** – Categoria C/1 – Classe 10
– Consistenza 60 mq – Superficie Catastale: Totale 80 mq – Rendita € 2.131,93 – Via Elia Emanuel Foa n. 57 – Piano Terra.

L'unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 56 di are 2.14.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.



Via Foa; ingresso comune di particella 2403; particella 62; unità immobiliare di particella 56 di proprietà aliena; ascensore, vano scala ed ingresso comune alle unità immobiliari di particella 56 a più lati.

Tutte facenti parte della Particella 56 e del Foglio 94 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICIE DELLE UNITA'.

Il negozio presenta una superficie calpestabile di circa 63,00 mq.

La superficie commerciale risulta essere di circa 83,00 mq.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO SESTO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

L'unità immobiliare di lotto sesto risulta ubicata nel Comune di Vercelli alla Via Foa n. 57, nel centro storico della Città, al piano terra di maggior fabbricato.

Il fabbricato principale risulta essere parte di manica di fabbricati, che si affacciano direttamente sulla Via Camillo Leone, si eleva a quattro piani fuori terra, oltre a piano seminterrato.

Il negozio risulta essere composto da tre locali, disimpegno e servizio igienico.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere:

Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui



paramenti esterni ed interni; solaio piano intonacato e tinteggiato; tramezzature interne in muratura di mattoni e/o in cartongesso, intonacata e tinteggiata; pavimento e rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica; serramenti esterni in alluminio con vetrocamera; serramenti interni tamburati in legno; servizio igienico completo di lavabo e water; impianto elettrico incassato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo.

Il tutto si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione, con finiture discrete.

Completano la descrizione gli allegati "A2" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione ad AAK in forza di contratto di locazione registrato in data 31/7/2017 al n. 2767 serie 3T, avente decorrenza dal 1/9/2017 al 31/8/2023, canone annuo € 5.400,00.

LOTTO SETTIMO

Trattasi di un negozio posto al piano terra del fabbricato in Vercelli al Corso Libertà n. 64.

DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI VERCELLI



Intestazione catastale attuale:

FFF con sede in Milano, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 94 Particella 562 Subalterno 26** – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza 57 mq – Superficie Catastale: Totale 70 mq – Rendita € 2.025,34 – Corso Libertà n. 64 – Piano Terra e Seminterrato.

L'unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 562 di are 7.10.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.

Cortile comune di particella 562; vano scala, ascensore ed altre parti comuni di particella 562; particella 2416 per i restanti lati.

Tutte facenti parte della Particella 562 e del Foglio 94 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

Il negozio presenta una superficie calpestabile di circa 60,00 mq e la cantina di circa 4,00 mq.

La superficie commerciale risulta essere di circa 75,00 mq.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO SETTIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione



interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

L'unità immobiliare di lotto settimo risulta ubicata nel Comune di Vercelli Corso Libertà n. 64, nel centro storico della Città, al piano terra di maggior fabbricato.

Il fabbricato principale risulta essere parte di maggior insieme di fabbricati, che si affacciano direttamente sul Corso Libertà, con porzione che prosegue verso il cortile interno, che si eleva a tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato.

Il negozio, che risulta posto all'interno del fabbricato principale con affaccio diretto sul cortile interno ed accesso da portone carraio che lo congiunge al Corso Libertà, risulta essere composto da unico locale, disimpegno e servizio igienico.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solaio piano intonacato e tinteggiato; tramezzature interne in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; pavimento e rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica; serramenti esterni in alluminio con vetrocamera; serramenti interni tamburati in legno e/o in legno; servizio igienico completo di lavabo e water; impianto elettrico incassato ed a vista in corda, da verificare se a norma secondo la normativa vigente; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo.

Il tutto si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione, con finiture discrete.



Completano la descrizione gli allegati "A2" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione alla società AAL in forza di contratto di locazione avente decorrenza dal 1/2/2016 al 31/1/2022, canone annuo € 4.200,00. Non sono stati comunicati i dati di registrazione.

LOTTO OTTAVO

Trattasi di una autorimessa posto al piano seminterrato del fabbricato in Vercelli alla Via Fratelli Garrone n. 11.

DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI VERCELLI

Intestazione catastale attuale:

FFF con sede in Milano, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 94 Particella 2322 Subalterno 44** – Categoria C/6 – Classe 7 – Consistenza 17 mq – Superficie Catastale: Totale 18 mq – Rendita € 90,43 – Via Fratelli Garrone n. 11 – Piano Seminterrato.

L'unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 2322 di are 13.90.



La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.

Area comune di manovra sub. 38; autorimessa sub. 45; ripostiglio sub. 45; altra proprietà per i restanti lati.

Tutte facenti parte della Particella 2322 Foglio 94 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'autorimessa presenta una superficie calpestabile di circa 17,00 mq.

La superficie commerciale risulta essere di circa 19,00 mq.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO OTTAVO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

L'unità immobiliare di lotto ottavo risulta ubicata nel Comune di Vercelli alla Via Fratelli Garrone n. 11, nelle immediate vicinanze del Corso Libertà, nel centro storico della Città, al piano seminterrato di maggior fabbricato.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture dell'autorimessa risultano essere: Struttura portante mista in cemento armato e muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solaio piano intonacato; tramezzature interne in muratura di mattoni,



intonacata e tinteggiata; pavimento in piastrelle di ceramica; impianto elettrico esterno canalizzato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente.

Il tutto si presenta in normale stato conservativo e di manutenzione, con finiture vetuste.

Completano la descrizione gli allegati "A3" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Atti Privati non risultano contratti di locazione gravanti sull'unità.

LOTTO NONO

Trattasi di due porzioni di capannone in Vercelli alla Via Luigi Borasio n. 4 - 6.

DATI CATASTALI ATTUALI.

Le unità pignorate risultano censite all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI VERCELLI

Intestazione catastale attuale:

FFF con sede in Milano, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:



- **Foglio 71 Particella 15 Subalterno 2** – Categoria C/2 – Classe 5 –
Consistenza 223 mq – Superficie Catastale: Totale 234 mq –
Rendita € 587,37 – Via Luigi Borasio n. 4/6 – Piano Terra.
- **Foglio 71 Particella 15 Subalterno 4** – Categoria C/2 – Classe 5 –
Consistenza 218 mq – Superficie Catastale: Totale 228 mq –
Rendita € 574,20 – Via Luigi Borasio n. 4/6 – Piano Terra.

Le unità immobiliari insistono sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 71 Particella 15 di are 41.80.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.

Foglio 71 Particella 15 Subalterno 2 – 4, in corpo unico: Sub. 1 viabilità comune a due lati; Subalterni 3 e 5; Subalterno 6.

Tutti facenti parte della Particella 15 Foglio 71 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

I magazzini presentano una superficie calpestabile complessiva di circa 445,00 mq.

La superficie commerciale complessiva risulta essere di circa 465,00 mq.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO NONO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle



principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Le unità immobiliari si trovano ubicate in Vercelli alla Via Luigi Borasio n. 4 – 6, in zona periferica a prevalente destinazione commerciale/industriale.

Le due unità attualmente formano un unico magazzino.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere:

Struttura portante e tamponamenti in cemento armato prefabbricato; solai in cemento armato prefabbricato, con lucernari; tramezzature interne in muratura di mattoni; pavimento in battuto di cemento; portoni d'accesso a libro in metallo; porte in metallo tipo "tagliafuoco".

Il tutto si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione, con finiture discrete.

Completano la descrizione gli allegati "A4" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione alla società AAM in forza di contratto di locazione registrato in data 30/8/2017 n. 2979 serie 3T, avente decorrenza dal 1/8/2017 al 31/7/2023, canone annuo € 12.000,00.

LOTTO DECIMO

Trattasi di piccola area urbana ubicata in Vercelli alla Via Benadir n. 17/B.



DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI VERCELLI

Intestazione catastale attuale:

FFF con sede in Milano, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- Foglio 93 Particella 867 Subalterno 2 – Categoria area urbana –
Via Benadir – Piano Terra.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.

Particella 1068 a due lati e particella 451 a due lati.

Tutte facenti parte del Foglio 93 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'area urbana presenta una superficie di 9,00 mq.

La stessa è stata rilevata direttamente.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli al Foglio 93 Particella 451.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO DECIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri



commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Trattasi di piccola area urbana di circa 9,00 mq, non rilevata direttamente, ma la sovrapposizione della planimetria catastale alla mappa catasto terreni ed alle immagini satellitari presenta buona corrispondenza.

L'area si trova all'interno del cortile del fabbricato condominiale posto in Vercelli alla Via Benadir n. 71 – 71/A – 71/B (carraio).

Completano la descrizione gli allegati "A5" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Atti Privati non risultano contratti di locazione gravanti sull'unità.

LOTTO UNDICESIMO

Trattasi di area urbana ubicata in Vercelli alla Via Luigi Pirandello.

DATI CATASTALI ATTUALI.

Le unità pignorate risultano censite all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI VERCELLI

Intestazione catastale attuale:

FFF con sede in Milano, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:



- **Foglio 92 Particella 506 Subalterno 1** – Categoria area urbana –
Consistenza 560 mq – Via Luigi Pirandello – Piano Terra.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera “C”.

Al Catasto Terreni parrebbe corrispondere alla Particella 280 Foglio 92 –
ente urbano di are 5.60.

CONFINI.

Particella 22; particella 279 a tre lati; di nuovo particella 22; particella 935; particella 283 a tre lati; particelle 950 e 499; particella 917; particella 907 a più lati; particella 527.

Tutte facenti parte del Foglio 92 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'area urbana presenta una superficie di 560,00 mq.

La stessa non è stata rilevata direttamente.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

Nulla da segnalare.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO UNDICESIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Trattasi di area urbana di circa 560,00 mq, non rilevata direttamente, ma la sovrapposizione della planimetria catastale alla mappa catasto terreni ed alle immagini satellitari presenta buona corrispondenza.



L'area si trova posta in Vercelli alla Luigi Pirandello, sul retro del palazzo INAIL. Di fatto parrebbe essere area di manovra e parcheggio.

La stessa risulta pavimentata con masselli autobloccanti.

Completano la descrizione gli allegati "A5" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.



STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.



Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Atti Privati non risultano contratti di locazione gravanti sull'unità.

LOTTO DODICESIMO

Trattasi di aree urbane da cedere al Comune di Vercelli ubicate in Vercelli alla Via Luigi Pirandello.

DATI CATASTALI ATTUALI.

Le unità pignorate risultano censite all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:



COMUNE DI VERCELLI

Intestazione catastale attuale:

FFF con sede in Milano, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 92 Particella 527** – Categoria area urbana – Consistenza 1090 mq – Via Luigi Pirandello – Piano Terra.
- **Foglio 92 Particella 530** – Categoria area urbana – Consistenza 108 mq – Via Luigi Pirandello – Piano Terra.



- **Foglio 92 Particella 531** – Categoria area urbana – Consistenza 8 mq – Via Luigi Pirandello – Piano Terra.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".



CONFINI.

Foglio 92 Particelle 527 e 530 in corpo unico: Particelle 16 e 17; Particelle 22 e 280; particella 907 a tre lati; Roggione; particella 942; particella 919; di nuovo particella 919 e particella 256.

Foglio 92 Particella 31: Particella 917; particella 499; Roggione; particella 907.

Tutte facenti parte del Foglio 92 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

La superficie complessiva delle aree urbane risulta essere di 1206,00 mq, non rilevata direttamente.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

Nulla da segnalare.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO DODICESIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Trattasi di tre aree urbane poste in Vercelli alla Via Luigi Pirandello, nelle vicinanze del palazzo INAIL. Di fatto le aree formano la strada carrabile, i marciapiedi ed i parcheggi della Via Luigi Pirandello.



Tali aree vennero urbanizzate in forza della convenzione edilizia r.p. 4972/2001 e successiva modifica r.p. 6911/2003. Con tale atto di convenzione la Società esecutata si impegnava a cedere le aree al Comune di Vercelli. Tale cessione non risulta avvenuta.

Completano la descrizione gli allegati "A5" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Atti Privati non risultano contratti di locazione gravanti sulle unità.

LOTTO TREDICESIMO

Trattasi di un ufficio ed un'area urbana in Vercelli alla Via Feliciano di Gattinara n. 11.

DATI CATASTALI ATTUALI.

Le unità pignorate risultano censite all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI VERCELLI

Intestazione catastale attuale:

ZZZ nato a Crescentino il 30/7/1953, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 94 Particella 2528 Subalterno 5** – Categoria A/10 – Classe 3 – Consistenza 3 vani – Superficie Catastale: Totale 131 mq –



Rendita € 1.007,09 – Via Feliciano di Gattinara – Piano Terra e
Primo.

- **Foglio 94 Particella 2528 Subalterno 33** – Categoria area urbana –
Via Feliciano di Gattinara n. 11 – Piano Terra.

Le unità immobiliari insistono sull'ente urbano censito al Catasto Terreni
al Foglio 94 Particella 2528 di are 11.30.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la
lettera "C".



CONFINI.

Foglio 94 Particella 2528 Subalterno 5: Vano scala C; portico comune;
ufficio subalterno 4; particelle 1013 e 1014.

Foglio 94 Particella 2528 Subalterno 33: Area urbana subalterno 34;
cortile comune subalterno 38; area urbana subalterno 32.

Tutte facenti parte della Particella 2528 e del Foglio 94 della Mappa
Catasto Terreni del Comune di Vercelli.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'ufficio presenta una superficie calpestabile di circa 90,00 mq, il
soppalco di circa 40,00 mq e l'area urbana circa 12,00 mq.

La superficie commerciale complessiva risulta essere di circa 141,00
mq, conteggiando il soppalco e l'area urbana al 50%.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di proprietà sulle
parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO TREDICESIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle



principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Le unità immobiliari di lotto tredicesimo risulta ubicata nel Comune di Vercelli alla Via Feliciano di Gattinara n. 11, nel centro storico della Città, al piano terra di maggior fabbricato.

Il fabbricato principale risulta essere l'ex Monastero Sant'Agata, edificio che presenta una forma a "C", e parte di più ampia manica di fabbricati, che si affacciano direttamente sulla Via pubblica, il fabbricato si eleva a tre piani fuori terra, oltre a seminterrato e sottotetto.

L'area urbana in effetti risulterebbe essere un posto auto scoperto, con pavimentazione in ciottolato.

L'ufficio risulta essere composto da due locali, disimpegno, servizio igienico, ed in parte con zona soppalcata.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solaio a volte intonacato e tinteggiato; tramezzature interne in muratura di mattoni e/o in cartongesso, intonacata e tinteggiata; pavimenti in piastrelle di ceramica ed in legno; e rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica; serramenti esterni in alluminio con vetrocamera; scala al soppalco in metallo; servizio igienico completo di lavabo, bidet e water; impianto elettrico incassato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo.

Il tutto si presenta in normale stato conservativo e di manutenzione, con finiture discrete, in una zona risultano esserci segni di umidità che hanno interessato la muratura ed il pavimento in legno, probabilmente dovuti ad una perdita del radiatore.



Completano la descrizione gli allegati "A6" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutivo l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Atti Privati non risultano contratti di locazione gravanti sull'unità.

LOTTO QUATTORDICESIMO

Trattasi di una abitazione posta al piano terra ed una autorimessa in Crescentino alla Via Faldella n. 18.

DATI CATASTALI ATTUALI.

Le unità pignorate risultano censite all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI CRESCENTINO

Intestazione catastale attuale:

ZZZ nato a Crescentino il 30/7/1953, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 22 Particella 503 Subalterno 2** – Categoria C/6 – Classe 3 –
Consistenza 31 mq – Superficie Catastale: Totale 35 mq – Rendita €
86,45 – Via Giovanni Faldella n. 18 – Piano Terra.
- **Foglio 22 Particella 503 Subalterno 9** – Categoria A/3 – Classe U
– Consistenza 7,5 vani – Superficie Catastale: Totale 174 mq; Totale



escluse aree scoperte 163 mq – Rendita € 445,44 – Via Giovanni
Faldella n. 18 – Piano Terra.

Le unità immobiliari insistono sull'ente urbano censito al Catasto Terreni
al Foglio 22 Particella 503 di are 33.10.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la
lettera "C".

CONFINI.

Foglio 22 Particella 503 Subalterni 2 – 9, in corpo unico: Autorimessa
subalterno 3; cortile comune subalterno 10; scala di subalterno 8 a
quattro lati; di nuovo cortile comune subalterno 10 ad otto lati; particella
505.

Tutte facenti parte della Particella 503 e del Foglio 22 della Mappa
Catasto Terreni del Comune di Crescentino.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'autorimessa ha una superficie calpestabile di circa 30,00 mq, l'alloggio
di circa 115,00 mq, la cantina di circa 20,00 mq ed il portico circa 60,00
mq.

La superficie commerciale complessiva risulta essere di circa 190,00
mq, conteggiando l'autorimessa al 30%, la cantina al 25% ed il portico al
35%.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di proprietà sulle
parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE BENI DI LOTTO QUATTORDICESIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle



principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Le unità immobiliari risultano ubicate nel Comune di Crescentino alla Via Faldella n. 18, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale.

L'abitazione costituisce il piano terra del fabbricato abitativo che si affaccia sulla Via Faldella, che si eleva a due piani fuori terra, e risulta così suddiviso: ingresso; cucina; tre camere da letto, di cui una con servizio igienico; soggiorno; ripostiglio; disimpegno; servizio igienico; portico; cantina.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere:

Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solaio a volte intonacato e tinteggiato; tramezzature interne in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; pavimenti in piastrelle di ceramica o legno; rivestimenti, ove presenti in piastrelle di ceramica; serramenti esterni in legno con vetro singolo; serramenti interni tamburati in legno; servizio igienico della camera completo di lavabo, vasca, bidet e water, l'altro servizio igienico risulta completo di lavabo, doccia, bidet e water; impianto elettrico incassato ed esterno canalizzato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo integrato con stufe a legna ed a pellet.

L'autorimessa fa parte del fabbricato adiacente all'abitazione, avente caratteristiche costruttive simili ad un capannone.

Le principali caratteristiche costruttive risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; copertura con manto di copertura in lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti



amianto; pavimento in battuto di cemento; porta d'ingresso in metallo tipo saracinesca.

Il tutto si presenta in discreto stato conservativo e di manutenzione, con finiture vetuste ed obsolete.

Completano la descrizione gli allegati "A7" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

L'unità immobiliare abitativa di subalterno 9 risulta concessa in locazione al sig. AAN Ion in forza di contratto di locazione registrato in data 15/6/2012 n. 321 serie 3T, avente decorrenza dal 1/6/2016 al 31/5/2020, canone annuo € 4.200,00.

L'autorimessa di subalterno 2 risulta concessa in locazione al sig. AAO in forza di contratto di locazione registrato in data 14/11/2007 al n. 3989 serie 3, avente decorrenza dal 1/11/2015 al 31/10/2019, canone annuo € 480,00.

LOTTO QUINDICESIMO

Trattasi di una abitazione posta al piano primo, una autorimessa ed un magazzino in Crescentino alla Via Faldella n. 18.

DATI CATASTALI ATTUALI.

Le unità pignorate risultano censite all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI CRESCENTINO

Intestazione catastale attuale:



ZZZ nato a Crescentino il 30/7/1953, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 22 Particella 503 Subalterno 3** – Categoria C/6 – Classe 3 –
Consistenza 31 mq – Superficie Catastale: Totale 35 mq – Rendita €
86,45 – Via Giovanni Faldella n. 18 – Piano Terra.
- **Foglio 22 Particella 503 Subalterno 4** – Categoria C/2 – Classe 4 –
Consistenza 31 mq – Superficie Catastale: Totale 35 mq – Rendita €
43,23 – Via Giovanni Faldella n. 18 – Piano Terra.
- **Foglio 22 Particella 503 Subalterno 8** – Categoria A/2 – Classe 1 –
Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale: Totale 172 mq; Totale
escluse aree scoperte 160 mq – Rendita € 486,76 – Via Giovanni
Faldella n. 18 – Piano Terra e Primo.

Le unità immobiliari insistono sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 22 Particella 503 di are 33.10.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.

Foglio 22 Particella 503 Subalterni 3 – 4, in corpo unico: Magazzino subalterno 11; cortile comune subalterno 10; autorimessa subalterno 2; particella 505.

Foglio 22 Particella 503 Subalterno 8:

- Piano Terra: Subalterni 9 a tutti i lati.
- Piano Primo: Salto su copertura subalterno 2; salto su cortile comune subalterno 10 ad otto lati; salto su particella 505.



Tutte facenti parte della Particella 503 e del Foglio 22 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Crescentino.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'autorimessa ed il magazzino hanno una superficie calpestabile di circa 30,00 mq ciascuno, l'alloggio di circa 120,00 mq, la cantina di circa 12,00 mq ed il terrazzo circa 80,00 mq.

La superficie commerciale complessiva risulta essere di circa 200,00 mq, conteggiando l'autorimessa ed il magazzino al 30%, la cantina al 25% ed il terrazzo al 25%.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO QUINDICESIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Le unità immobiliari risultano ubicate nel Comune di Crescentino alla Via Faldella n. 18, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale.

L'abitazione costituisce il piano primo del fabbricato abitativo che si affaccia sulla Via Faldella, che si eleva a due piani fuori terra, e risulta così suddiviso: cucina; tinello; due camere da letto, di cui una con servizio igienico; soggiorno; servizio igienico; due balconi; terrazzo; stenditoio; cantina.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui



paramenti esterni ed interni; solaio piano intonacato e tinteggiato; tramezzature interne in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; pavimenti in piastrelle di ceramica o legno, in battuto di cemento per il terrazzo e lo stenditoio; rivestimenti, ove presenti in piastrelle di ceramica; serramenti esterni in legno con vetro singolo; serramenti interni tamburati in legno; servizio igienico della camera completo di lavabo, vasca, bidet e water, l'altro servizio igienico risulta completo di lavabo, doccia, bidet e water; impianto elettrico incassato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo integrato con stufe a legna ed a pellet.

L'autorimessa ed il magazzino fanno parte del fabbricato adiacente al fabbricato abitativo, avente caratteristiche costruttive simili ad un capannone.

Le principali caratteristiche costruttive risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; copertura con manto di copertura in lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto; pavimento in battuto di cemento; porta d'ingresso in metallo tipo saracinesca.

Il tutto si presenta in discreto stato conservativo e di manutenzione, con finiture vetuste ed obsolete.

Completano la descrizione gli allegati "A7" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.



L'abitazione di subalterno 8 risulta concessa in locazione al sig. AAP in forza di contratto di locazione registrato in data 28/1/2005 n. 439 serie 3, avente decorrenza dal 1/1/2017 al 31/12/2020, canone annuo € 4.164,00.

L'autorimessa di subalterno 3, oltre ad altra unità di lotto quattordicesimo, risulta concessa in locazione al sig. AAQ in forza di contratto di locazione registrato al n. 2803 serie 3T, avente decorrenza dal 1/7/2016 al 30/6/2020, canone annuo € 1.800,00.

LOTTO SEDICESIMO

Trattasi di magazzino, deposito, tettoie ed ex fornace in Crescentino alla Via Faldella n. 18.

DATI CATASTALI ATTUALI.

Le unità pignorate risultano censite all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI CRESCENTINO

Intestazione catastale attuale:

ZZZ nato a Crescentino il 30/7/1953, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 22 Particella 503 Subalterno 11** – Categoria C/2 – Classe 2
- Consistenza 535 mq – Superficie Catastale: Totale 521 mq – Rendita € 524,98 – Via Giovanni Faldella n. 18 – Piano Terra e Primo.



- **Foglio 22 Particella 503 Subalterno 12** – Categoria C/7 – Classe 2
 - Consistenza 120 mq – Superficie Catastale: Totale 134 mq – Rendita € 55,78 – Via Giovanni Faldella n. 18 – Piano Terra.
- **Foglio 22 Particella 503 Subalterno 13** – Categoria C/7 – Classe 2
 - Consistenza 345 mq – Superficie Catastale: Totale 377 mq – Rendita € 160,36 – Via Giovanni Faldella n. 18 – Piano Terra e Primo.

Le unità immobiliari insistono sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 22 Particella 503 di are 33.10.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.

Foglio 22 Particella 503 Subalterni 11 – 12 – 13, in corpo unico: Cortile comune subalterno 10 a due lati; particella 647; cortile comune subalterno 10 a più lati; magazzino subalterno 4; particella 505.

Tutte facenti parte della Particella 503 e del Foglio 22 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Crescentino.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

Il magazzino presenta una superficie calpestabile di circa 130,00 mq, il deposito piccolo di circa 35,00 mq, il deposito grande di circa 245,00 mq, la travata/sottotetto a piano primo di circa 145,00 mq, la tettoia di circa 75,00 mq, le tettoie della ex fornace di circa 200,00 mq ed il ripostiglio della ex fornace circa 25,00 mq.

La superficie commerciale complessiva è di circa 590,00 mq, conteggiando il deposito grande, la travata/sottotetto, la tettoia ed il ripostiglio della ex fornace al 50%, la porzione di tettoia non crollata al 80% e la ex fornace a piano terra e primo al 15%.



PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO SEDICESIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Le unità immobiliari risultano ubicate nel Comune di Crescentino alla Via Faldella n. 18, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale.

Risultano essere tre fabbricati realizzati in epoche diverse.

Il magazzino è una porzione del fabbricato simile ad un capannone (del quale fanno parte le autorimesse dei lotti dodicesimo e tredicesimo), che presenta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; copertura a volta con manto di copertura in lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto; pavimento in battuto di cemento; portone d'ingresso in metallo; impianto elettrico esterno canalizzato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente.

Si presenta in normale stato manutentivo e di conservazione, con finiture normali considerando la destinazione d'uso.

Il deposito, costituito da ampio deposito e piccoli locali deposito con servizio igienico a piano terra e da parte soppalcata a piano primo; e l'ex fornace, costituita da fornace inattiva, ampia tettoia e due locali ripostiglio a piano terra e dalla torre della fornace inattiva a piano primo; fanno parte di vetusto fabbricato che presenta le seguenti caratteristiche



costruttive e finiture: Struttura portante in muratura di mattoni, lavorata "faccia a vista"; solaio dei piccoli locali deposito e della porzione soppalcata in laterizio armato; copertura a più falde, con orditura in legno e manto di copertura in tegole tipo "coppi" e/o tipo "portoghesi"; pavimenti in battuto di cemento, nel servizio igienico in piastrelle di ceramica, così anche per i rivestimenti; tramezzature dei piccoli locali deposito e del servizio igienico in cartongesso, intonacato e tinteggiato; serramenti dei piccoli locali deposito, esterno in metallo con vetro singolo, interni tamburati in legno e/o con specchiature in vetro; servizio igienico dotato di lavabo e water; impianto elettrico, dove presente, esterno canalizzato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente.

La porzione dei piccoli locali deposito con servizio igienico risulta essere stata realizzata recentemente, pertanto risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con finiture normali considerando la destinazione d'uso.

Mentre l'ampio deposito e l'ex fornace si presentano in cattivo stato di manutenzione e conservazione, se non per quanto riguarda la torre della fornace inattiva, che ha subito di recente delle opere di messa in sicurezza, in quanto presenta evidenti crepe e fessurazioni.

La tettoia, della quale una parte è stata demolita oppure crollata, presenta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture: Struttura portante mista in blocchi di calcestruzzo e cemento armato, con pilastri in cemento armato; tamponature in muratura di mattoni, intonacata; copertura a due falde, con orditura in legno e manto di copertura in tegole tipo "marsigliesi"; pavimento in battuto di cemento.

Si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione.



Completano la descrizione gli allegati "A7" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Una porzione di tettoia del subalterno 13 risulta concessa in locazione al sig. AAN Ion in forza di contratto di locazione registrato al n. 2800 serie 3T, avente decorrenza dal 1/7/2016 al 30/6/2020, canone annuo € 564,00.

Altra porzione di tettoia del subalterno 13, oltre ad altra unità di lotto tredicesimo, risulta concessa in locazione al sig. AAQ in forza di contratto di locazione registrato al n. 2803 serie 3T, avente decorrenza dal 1/7/2016 al 30/6/2020, canone annuo € 1.800,00.

LOTTO DICIASSETTESIMO

Trattasi di abitazione al piano terreno del fabbricato in Crescentino alla Via Faldella n. 16.

DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censite all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI CRESCENTINO

Intestazione catastale attuale:

ZZZ nato a Crescentino il 30/7/1953, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:



- **Foglio 22 Particella 504 Subalterno 3** – Categoria A/4 – Classe 3 –
Consistenza 4 vani – Superficie Catastale: Totale 112 mq; Totale
escluse aree scoperte 112 mq – Rendita € 167,33 – Via Giovanni
Faldella n. 16 – Piano Terra – Interno 1.

L'unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al
Foglio 22 Particella 504 di are 12.00.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la
lettera "C".



CONFINI.

Cortile particella 648 a cinque lati; subalterno 16 a due lati

Tutte facenti parte della Particella 504 e del Foglio 22 della Mappa
Catasto Terreni del Comune di Crescentino.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'abitazione presenta una superficie calpestabile di circa 75,00 mq e la
cantina di circa 15,00 mq.

La superficie commerciale complessiva è di circa 100,00 mq,
conteggiando la cantina al 20%.



PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle
parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO DICIASSETTESIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.



L'unità immobiliare risulta ubicata nel Comune di Crescentino alla Via Faldella n. 16, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale.

L'abitazione risulta essere una porzione del piano terra del fabbricato principale del quale fa parte, che si eleva a tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare risulta composta da: ingresso/soggiorno; cucina; camera da letto; servizio igienico; locale deposito; ripostiglio; cantina.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere:

Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solaio a volte intonacato e tinteggiato; tramezzature interne in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; pavimento e rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica; serramenti esterni in legno con vetro singolo; serramenti interni tamburati in legno; servizio igienico completo di lavabo, vasca, bidet e water; impianto elettrico incassato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo.

Il tutto si presenta in discreto stato conservativo e di manutenzione, con finiture normali orami vetuste ed obsolete. Si segnala la presenza di una vasta area del soffitto della cucina interessata da umidità probabilmente causata da una perdita al piano superiore.

Completano la descrizione gli allegati "A8" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.



L'unità immobiliare risulta concessa in locazione al sig. AAR in forza di contratto di locazione registrato in data 23/3/2012 al n. 993 serie 3, avente decorrenza dal 1/3/2016 al 29/2/2020, canone annuo € 3.600,00 oltre a rimborso spese di € 1.200,00.



LOTTO DICIOTTESIMO

Trattasi di abitazione e relativi accessori ai piani terreno, primo e secondo del fabbricato in Crescentino alla Via Faldella n. 16.



DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI CRESCENTINO

Intestazione catastale attuale:

ZZZ nato a Crescentino il 30/7/1953, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- **Catasto Fabbricati** -

Identificativo:

- **Foglio 22 Particella 504 Subalterno 4** – Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – Superficie Catastale: Totale 218 mq; Totale escluse aree scoperte 218 mq – Rendita € 313,75 – Via Giovanni Faldella n. 16 – Piano Terra, Primo e Secondo.

L'unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 22 Particella 504 di are 12.00.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.



Piano Terra: Cortile particella 648; tettoia subalterno 9; abitazione subalterno 3.

Piano Primo e Secondo: salto su cortile particella 648 a tre lati; salto su copertura abitazione subalterno 3; di nuovo salto su cortile particella 648; salto su tettoia subalterno 9.

Tutte facenti parte della Particella 504 e del Foglio 22 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Crescentino.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'abitazione presenta una superficie calpestabile di circa 130,00 mq, la cantina di circa 15,00 mq, il locale caldaia di circa 23,00 mq, il balcone circa 15,00 mq, il sottotetto ad uso sgombero di circa 100,00 mq ed il sottotetto non praticabile circa 25,00 mq.

La superficie commerciale complessiva è di circa 205,00 mq, conteggiando la cantina ed il sottotetto ad uso sgombero al 20%, il locale caldaia al 50%, il balcone al 25% ed il sottotetto non praticabile al 10%.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO DICOTTESIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

L'unità immobiliare risulta ubicata nel Comune di Crescentino alla Via Faldella n. 16, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale.



L'abitazione risulta essere una porzione del piano terra ed i restanti piani primo e secondo del fabbricato principale del quale fa parte, che si eleva a tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare risulta composta da:

A piano terra: cantina e locale caldaia.

A piano primo: ingresso; disimpegno; soggiorno; cucina; tre camera da letto; servizio igienico; ripostiglio.

A piano secondo: tre locali sottotetto ad uso sgombero ed un sottotetto non praticabile.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere:

Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solaio piano intonacato e tinteggiato, a nudo tetto al secondo piano; tramezzature interne in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; pavimenti in piastrelle di ceramica e/o in legno, al piano secondo in battuto di cemento; rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica; serramenti esterni in legno e/o metallo con vetro singolo; serramenti interni tamburati in legno con specchiature in vetro; servizio igienico completo di lavabo, vasca, doccia, bidet e water; impianto elettrico incassato, da verificare se a norma secondo la normativa vigente; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo.

Nell'insieme si presenta in discreto stato conservativo e di manutenzione, con finiture normali in parte recenti ed in parte vetuste.

Completano la descrizione gli allegati "A8" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi



se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione ai sig.ri AAS e AAT Stefania in forza di contratto di locazione registrato in data 5/7/2016 al n. 2617 serie 3T, avente decorrenza dal 1/7/2016 al 30/6/2020, canone annuo € 6.600,00.

LOTTO DICIANNOVESIMO

Trattasi di autorimessa in Crescentino alla Via Faldella n. 16.

DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI CRESCENTINO

Intestazione catastale attuale:

ZZZ nato a Crescentino il 30/7/1953, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 22 Particella 504 Subalterno 5** – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 28 mq – Superficie Catastale: Totale 30 mq – Rendita € 78,09 – Via Giovanni Faldella n. 16 – Piano Terra – Interno 3.

L'unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 22 Particella 504 di are 12.00.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.



Cortile particella 648; tettoia subalterno 9; altra proprietà subalterni 7 e 10; tettoia subalterno 9.

Tutte facenti parte della Particella 504 Foglio 22 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Crescentino.



SUPERFICI DELLE UNITA'.

L'autorimessa presenta una superficie calpestabile di circa 27,00 mq

La superficie commerciale è di circa 35,00 mq.



PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO DICIANNOVESIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

L'unità immobiliare risulta ubicata nel Comune di Crescentino alla Via Faldella n. 16, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale.

L'autorimessa avente due posti auto, risulta inserita nel fabbricato del quale fanno parte le tettoie.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata sui paramenti esterni ed interni; solaio piano intonacato; pavimento in battuto di cemento; portoni d'ingresso in metallo con specchiature in vetro; impianto elettrico esterno, da verificare se a norma secondo la normativa vigente.

Il tutto si presenta in normale stato conservativo e di manutenzione.



Completano la descrizione gli allegati "A8" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

L'unità immobiliare risulta ingombra di beni.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Atti Privati non risultano contratti di locazione gravanti sull'unità.

LOTTO VENTESIMO

Trattasi di tettoie in Crescentino alla Via Faldella n. 16.

DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI CRESCENTINO

Intestazione catastale attuale:

ZZZ nato a Crescentino il 30/7/1953, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Fabbricati -

Identificativo:

- **Foglio 22 Particella 504 Subalterno 9 graffato alla Particella 648**
 - Categoria C/7 – Classe 3 – Consistenza 290 mq – Superficie Catastale: Totale 488 mq – Rendita € 164,75 – Via Giovanni Faldella n. 16 – Piano Terra.

L'unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 22 Particella 504 di are 12.00.



La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.

Foglio 22 Particella 504 Subalterno 9 – parte: cortile particella 648; altra proprietà subalterno 7; autorimessa subalterno 5; cortile particella 648 a due lati.

Foglio 22 Particella 504 Subalterno 9 – parte: autorimessa subalterno 5; altra proprietà subalterno 10 e particella 646; cortile particella 648 a due lati.

Particella 648: particella 503 a due lati; altra proprietà subalterno 7; tettoia subalterno 9; abitazione subalterno 4; abitazione subalterno 3 a cinque lati; di nuovo tettoia di subalterno 9; autorimessa subalterno 5; altra tettoia di subalterno 9 a due lati; particella 646; Strada Provinciale Crescentino-Saluggia a più lati.

Tutte facenti parte della Particella 504 e del Foglio 22 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Crescentino.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

La superficie calpestabile delle tettoie è di circa 270,00 mq, quella del sottotetto di circa 75,00 mq e quella della corte esclusiva di circa 1955,00 mq.

La superficie commerciale complessiva è di circa 395,00 mq, conteggiando la corte esclusiva al 1%.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

All'unità immobiliare spettano proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato principale.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO VENTESIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie



(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Le tettoie risultano ubicate nel Comune di Crescentino alla Via Faldella n. 16, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale.

Risulta suddiviso in quattro tettoie oltre a due piani primo-sottotetto, tra le quali vi sono le autorimesse del lotto diciannovesimo.

Di fatto sono costituite da due fabbricati adiacenti, uno contiguo al fabbricato abitativo, con copertura in comune, l'altro perpendicolare al precedente con copertura di altezza inferiore, entrambe risultano a nudo tetto, se non per due porzioni che hanno un piano primo-sottotetto, che a sua volta risulta a nudo tetto. Una di queste porzioni è il solaio dell'autorimessa.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere: Struttura portante con pilastri in muratura di mattoni; tamponamenti in muratura di mattoni; copertura a due falde, con orditura in legno e manto di copertura in tegole tipo "portoghesi"; pavimento in battuto di cemento e/o in terra battuta; serramenti esterni in metallo con specchiature in vetro; impianto elettrico esterno, dove presente, da verificare se a norma secondo la normativa vigente.

Il tutto si presenta in normale stato conservativo e di manutenzione.

Completano la descrizione gli allegati "A8" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di



scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Atti Privati non risultano contratti di locazione gravanti sull'unità.

LOTTO VENTUNESIMO

Trattasi di un terreno agricolo in Crescentino.

DATI CATASTALI ATTUALI.

L'unità pignorata risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:

COMUNE DI CRESCENTINO

Intestazione catastale attuale:

ZZZ nato a Crescentino il 30/7/1953, C.F.: , **proprietà per 1/1.**

- Catasto Terreni -

Identificativo:

- **Foglio 22 Particella 84** – Qualità prato irriguo – Classe 2 –
Superficie 62.40 are – Reddito Dominicale € 38,67 – Reddito Agrario
€ 45,12.

La visura catastale aggiornata viene allegata alla presente sotto la lettera "C".

CONFINI.

Particella 382 a due lati; particella 343 a tre lati e particella 85; di nuovo
particella 85; particelle 276, 275, 83, 126, 82 ed 81.

Tutte facenti parte del Foglio 22 della Mappa Catasto Terreni del
Comune di Crescentino.

SUPERFICI DELLE UNITA'.

La superficie del terreno è di 6.240,00 mq.



La particella non è stata rilevata direttamente, ma si è provveduto a verificarla, per quanto possibile, mediante sovrapposizione della mappa catastale con la cartografia digitale della Regione Piemonte. Da tale raffronto si rileva una buona attendibilità della superficie catastale con dette immagini. Anche il calcolo grafico della superficie dalla mappa catastale corrisponde con quelle in visura.

PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

Trattasi di terreno, nulla da segnalare.

DESCRIZIONE DEI BENI DI LOTTO VENTUNESIMO.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Il terreno si trova in Crescentino, nelle vicinanze dalla Via Faldella, della strada provinciale SP1 e confinante con la linea ferroviaria.

Risulta essere pianeggiante, in parte incolto ed in parte coltivato.

Completano la descrizione gli allegati "A9" – elaborato grafico e "B" – documentazione fotografica.

STATO LOCATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Al momento del sopralluogo il terreno risultava in parte coltivato, pertanto si presume che tale porzione venga coltivata da terzi senza titolo.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Atti Privati non risultano contratti di locazione gravanti sull'unità.



PARTE TERZA - VALUTAZIONI.

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE.

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A. di Biella e Vercelli; del Consulente Immobiliare; all'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio; ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Vercelli; ai valori delle aree edificabili delibartati dal Comune di Vercelli; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori pubblicati sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco, ecc.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore del bene pignorato si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Le unità immobiliari sono valutate considerandole libere da vincoli di locazione.



- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- Alle aree da cedere al Comune di Vercelli non verrà assegnato alcun valore.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.



Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura come descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere il seguente:

LOTTO PRIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 18.900,00

Valore medio assegnato circa €/mq 850,00.

LOTTO SECONDO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 42.300,00

Valore medio assegnato circa €/mq 900,00.

LOTTO TERZO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 77.900,00

Valore medio assegnato circa €/mq 1.100,00.

LOTTO QUARTO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 21.700,00

Valore medio assegnato circa €/mq 1.000,00.



LOTTO QUINTO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 42.650,00

Valore medio assegnato circa €/mq 1.000,00.

LOTTO SESTO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 97.400,00

Valore medio assegnato circa €/mq 1.200,00.

LOTTO SETTIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 73.750,00

Valore medio assegnato circa €/mq 1.000,00.

LOTTO OTTAVO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 18.000,00

Valore medio assegnato circa €/mq 950,00.

LOTTO NONO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 206.600,00

Valore medio assegnato circa €/mq 450,00.

LOTTO DECIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 450,00

Valore medio assegnato circa €/mq 50,00

LOTTO UNDICESIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 28.000,00

Valore medio assegnato circa €/mq 50,00.

LOTTO DODICESIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ ZERO

LOTTO TREDICESIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 210.000,00



Valore medio assegnato circa €/mq 1.500,00.

LOTTO QUATTORDICESIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 83.720,00

Valore medio assegnato circa €/mq 450,00.

LOTTO QUINDICESIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 90.580,00

Valore medio assegnato circa €/mq 450,00.

LOTTO SEDICESIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 147.200,00

Valore medio assegnato circa €/mq 250,00.

LOTTO DICIASSETTESIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 45.600,00

Valore medio assegnato circa €/mq 450,00.

LOTTO DICOTTESIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 100.700,00

Valore medio assegnato circa €/mq 500,00.

LOTTO DICIANNOVESIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 12.000,00

Valore medio assegnato circa €/mq 375,00.

LOTTO VENTESIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 103.300,00

Valore medio assegnato circa €/mq 270,00.

LOTTO VENTUNESIMO

VALORE TOTALE IMMOBILE€ 15.700,00

Valore medio assegnato circa €/mq 2,52.



VALORE TOTALE DEI BENI€ 1.436.450,00

(unmilionequattrocentotrentaseimilaquattrocentocinquanta/00)

Già detratti i costi relativi alle regolarizzazioni urbanistiche e catastali indicati in precedenza.

Null'altro da relazionare.

La presente relazione si compone da novantacinque pagine dattiloscritte su entrambe le facciate e dagli allegati:

“A1” – Elaborato grafico lotti da primo a quinto; “A2” – Elaborato grafico lotti sesto e settimo; “A3” – Elaborato grafico lotto ottavo; “A4” – Elaborato grafico lotto nono; “A5” – Elaborato grafico lotti da decimo a dodicesimo; “A6” – Elaborato grafico lotto tredicesimo; “A7” – Elaborato grafico lotti da quattordicesimo a sedicesimo; “A8” – Elaborato grafico lotti da diciassettesimo a ventesimo; “A9” – Elaborato grafico lotto ventunesimo; “B” – Documentazione fotografica; “C” – Visure catastali; “D1” – Planimetrie catastali lotto primo; “D2” – Planimetrie catastali lotto secondo; “D3” – Planimetrie catastali lotto terzo; “D4” – Planimetrie catastali lotto quarto; “D5” – Planimetrie catastali lotto quinto; “D6” – Planimetrie catastali lotto sesto; “D7” – Planimetrie catastali lotto settimo; “D8” – Planimetrie catastali lotto ottavo; “D9” – Planimetrie catastali lotto nono; “D10” – Planimetrie catastali lotto decimo; “D11” – Planimetrie catastali lotto undicesimo; “D12” – Planimetrie catastali lotto tredicesimo; “D13” – Planimetrie catastali lotto quattordicesimo; “D14” – Planimetrie catastali lotto quindicesimo; “D15” – Planimetrie catastali lotto sedicesimo; “D16” – Planimetrie catastali lotto diciassettesimo; “D17” – Planimetrie catastali lotto diciottesimo; “D18” – Planimetrie catastali lotto diciannovesimo; “D19” – Planimetrie catastali lotto



ventesimo; "E" – Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Crescentino.

Con osservanza.

Vercelli, 13 Aprile 2019.



L'Esperto.
Geom. Filippo AAA
firmato digitalmente

