
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

In data 15/12/2022, il sottoscritto Arch. Dorelli Patrizia, con studio in Corso Vercelli, 203 c/o Studio Progeo - 13045 - Gattinara (VC), email studio_progeo@libero.it, PEC patrizia.dorelli@archiworldpec.it, Tel. 0163 826230, Fax 0163 826230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Vigino, 3/A, piano T - 1° (Coord. Geografiche: Lat. 45°21'27.27"N Long. 8°27'43.93"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Vigino, 13, piano T (Coord. Geografiche: 45°21'27.06" Nord - 8°27'43.58" Est)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Borgo Vercelli (VC) - Via Vigino, 13, piano T - 1° (Coord. Geografiche: 45°21'26,97" Nord - 8°27'43,62" Est)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente ad Ovest del nucleo di antica formazione dell'abitato di Borgo Vercelli. Nel dettaglio il compendio risulta inserito nelle prime aree di espansione riconducibili alla metà del secolo scorso. La quota media sul livello del mare è di circa 126 m, la popolazione si attesta appena più di 2250 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari soprattutto verso la città di Vercelli. Il Comune di Borgo Vercelli risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuola dell'infanzia, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. L'abitato di Borgo Vercelli si trova a circa 5 chilometri da Vercelli, capoluogo di Provincia, e comunque sulla direttrice principale che unisce Vercelli con la Città di Novara. Analizzando le previsioni urbanistiche della cittadina, sempre più si conferma come una nuova zona di espansione industriale e/o commerciale della medesima città di Vercelli. Dal punto di vista della viabilità la cittadina risulta pienamente disimpegnata dal traffico veicolare pesante, seppur ben raggiungibile direttamente nel suo centro. Il comune è posizionato sulla linea ferroviaria Milano-Torino e discretamente servita dai mezzi a carattere locale. Limitata risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile residenziale è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra di cui il piano primo interessa l'appartamento in oggetto di perizia. L'epoca di realizzazione può essere riferita appena dopo la metà del secolo scorso. La residenza in esame è costituita dal solo piano primo raggiungibile da una scala a doppia rampa, interna all'edificio, raggiungibile direttamente dalla pubblica via Aldo Vigino; l'accesso è esclusivamente pedonale. L'immobile risulta libero sui tre lati Nord, Est e Sud, per cui si deduce una buona esposizione elio-climatica. L'immobile in esame di perizia non è dotato di alcun cortile di competenza. Dalla scala si accede al piano primo dove si entra direttamente nell'appartamento costituito da uno spazio aperto ricavato dall'unione di un disimpegno, una camera e la cucina. La parte terminale del disimpegno collega il bagno e altre due camere. Un piccolo ripostiglio è ricavato sul pianerottolo di arrivo della



scala, ed uno, di maggiori dimensioni, è stato realizzato nel sottoscala. L'appartamento è dotato di balcone, in parte occupato dalla caldaia e da elettrodomestici.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per effettuare l'accesso, in concerto con l'avv. Sefania Giolo custode, al compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato necessario recarsi in loco due volte.

In data 07.02.2023 non viene consentito l'accesso dalla signora Dibaj Zoubida di origine marocchina, conduttrice unitamente alla famiglia dell'appartamento; la motivazione del diniego è stata il capire poco la lingua italiana e il non essere stata avvisata del nostro sopralluogo dal proprietario dell'appartamento.

In data 13.02.2023 le operazioni peritali si sono svolte in modo regolare solo per l'ingresso all'unità immobiliare adibita a residenza.

Nessuno dei presenti era in possesso delle chiavi per accedere all'autorimessa.

In data 26.03.2023 si è potuto, reperita la chiave, accedere all'autorimessa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGHO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente ad Ovest del nucleo di antica formazione dell'abitato di Borgo Vercelli. Nel dettaglio il compendio risulta inserito nelle prime aree di espansione riconducibili alla metà del secolo scorso. La quota media sul livello del mare è di circa 126 m, la popolazione si attesta appena più di 2250 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari soprattutto verso la città di Vercelli. Il Comune di Borgo Vercelli risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuola dell'infanzia, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. L'abitato di Borgo Vercelli si trova a circa 5 chilometri da Vercelli, capoluogo di Provincia, e comunque sulla direttrice principale che unisce Vercelli con la Città di Novara. Analizzando le previsioni urbanistiche della cittadina, sempre più si conferma come una nuova zona di espansione industriale e/o commerciale della medesima città di Vercelli. Dal punto di vista della viabilità la cittadina risulta pienamente disimpegnata dal traffico veicolare pesante, seppur ben raggiungibile direttamente nel suo centro. Il comune è posizionato sulla linea ferroviaria Milano-Torino e discretamente servita dai mezzi a carattere locale. Limitata risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile ad uso rimessa e ripostiglio è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra. L'epoca di realizzazione può essere riferita alla prima metà del secolo scorso, con ristrutturazione del 1970. Il piano terra è adibito a rimessa di difficile fruizione visto lo scarso spazio di manovra antistante; il piano primo, costituito da un cassero chiuso su tre lati, utilizzato come ripostiglio, è raggiungibile solamente tramite scala mobile esterna all'edificio non essendoci collegamenti verticali strutturati. L'immobile risulta libero sul fronte Nord, dove sono situati gli accessi; in continuità con altre costruzioni sui lati Est ed Ovest; e nuovamente libero sul margine Sud, tramite parete cieca, verso un limitatissimo cavedio, in parte in proprietà



dell'esecutato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per effettuare l'accesso, in concerto con l'avv. Sefania Giolo custode, al compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato necessario recarsi in loco tre volte. In data 07.02.2023 non veniva consentito l'accesso, neppure all'appartamento (bene 1) da parte della signora **** Omissis **** di origine marocchina, conduttrice unitamente alla famiglia del medesimo appartamento; la motivazione del diniego è stata il capire poco la lingua italiana e il non essere stata avvisata del nostro sopralluogo dal proprietario dell'appartamento. In data 13.02.2023 le operazioni peritali si sono svolte in modo regolare solo per l'ingresso all'unità immobiliare adibita a residenza in quanto nessuno dei presenti era in possesso delle chiavi per accedere all'autorimessa. In data 26.03.2023 si è potuto, reperita la chiave, accedere all'autorimessa.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente ad Ovest del nucleo di antica formazione dell'abitato di Borgo Vercelli. Nel dettaglio il compendio risulta inserito nelle prime aree di espansione riconducibili alla metà del secolo scorso. La quota media sul livello del mare è di circa 126 m, la popolazione si attesta appena più di 2250 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari soprattutto verso la città di Vercelli. Il Comune di Borgo Vercelli risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuola dell'infanzia, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. L'abitato di Borgo Vercelli si trova a circa 5 chilometri da Vercelli, capoluogo di Provincia, e comunque sulla direttrice principale che unisce Vercelli con la Città di Novara. Analizzando le previsioni urbanistiche della cittadina, sempre più si conferma come una nuova zona di espansione industriale e/o commerciale della medesima città di Vercelli. Dal punto di vista della viabilità la cittadina risulta pienamente disimpegnata dal traffico veicolare pesante, seppur ben raggiungibile direttamente nel suo centro. Il comune è posizionato sulla linea ferroviaria Milano-Torino e discretamente servita dai mezzi a carattere locale. Limitata risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'area urbana in esame è situata a Sud di un edificio adibito a ripostiglio e rimessa in proprietà dell'esecutato, dalla quale non è però raggiungibile, e consiste nella metà planimetrica di una porzione di cavedio di separazione tra fabbricati. La consistenza del bene è di 3 mq; la dimensione in larghezza dell'intero cavedio è di 1,15 m. L'area è realmente interclusa. L'area urbana, di queste dimensioni, generalmente ha uno scopo per la sua costituzione, in effetti transitorio, probabilmente è stata costituita per passaggi di proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Per effettuare l'accesso, al bene oggetto di esecuzione è stato necessario recarsi in loco più volte. La ricerca cartografica presso l'Agenzia delle Entrate non ha prodotto indicazioni chiare in quanto il bene non risulta zonizzato. Negli atti di compravendita, nel verbale di divisione e nei più recenti atti quali atto di precetto e certificato notarile, il bene risulta individuato in maniera differente da quanto desunto o addirittura omesso. Il sottoscritto perito stimatore ha proceduto esaminando tutti gli elaborati cartografici strutturati e non, afferenti alla particella 29 del foglio 15.

Individuata la posizione dell'area, interclusa, è stato necessario contattare il comproprietario dell'unico immobile attraverso il cui sedime si può accedere alla porzione d'area. Infatti in data 17/02/2023, accompagnata dal sig. **** Omissis **** ho potuto accedere al bene 3 ed eseguire i rilievi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Viginò, 3/A, piano T - 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Viginò, 13, piano T
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Borgo Vercelli (VC) - Via Viginò, 13, piano T - 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINÒ, 3/A, PIANO T - 1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINÒ, 13, PIANO T

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINÒ, 13, PIANO T - 1°

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

Nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio Ciocca Cavezzale Barbara, di Vercelli, in merito al bene 3, al punto 1 lettera c), Eventuali osservazioni o discrepanze con la memoria integrativa del contraddittorio, il professionista attesta " omissis - che non risulta possibile rilevare i confini dell'area urbana, in quanto in relazione alla medesima non sussiste l'obbligo di presentazione di planimetria e non risulta rappresentata nell'elaborato planimetrico del mappale n. 29 del foglio 15."

TITOLARITÀ



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sigg. **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il 05/07/2007 a **** Omissis ****. Con provvedimento del Tribunale di **** Omissis **** in data 25/10/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con dichiarazione resa all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di **** Omissis **** in data 26/10/2015 iscritta nei registri di matrimonio del Comune di **** Omissis **** anno 2015 parte 2 serie C n. 54 i coniugi separati hanno manifestato di essersi riconciliati in data 05/09/2015. Con Ordinanza Presidenziale emessa in data 11/03/2021 dal Tribunale di **** Omissis ****, ha autorizzato i coniugi **** Omissis **** a vivere separati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sigg. **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il 05/07/2007 a **** Omissis ****. Con provvedimento del Tribunale di **** Omissis **** in data 25/10/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con dichiarazione resa all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di **** Omissis **** in data 26/10/2015 iscritta nei registri di matrimonio del Comune di Sabaudia anno 2015 parte 2 serie C n. 54 i coniugi separati hanno manifestato di essersi riconciliati in data 05/09/2015. Con Ordinanza Presidenziale emessa in data 11/03/2021 dal Tribunale di **** Omissis ****, ha autorizzato i coniugi **** Omissis **** a vivere separati.



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sigg. **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il 05/07/2007 a **** Omissis ****. Con provvedimento del Tribunale di **** Omissis **** in data 25/10/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con dichiarazione resa all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di **** Omissis **** in data 26/10/2015 iscritta nei registri di matrimonio del Comune di **** Omissis **** anno 2015 parte 2 serie C n. 54 i coniugi separati hanno manifestato di essersi riconciliati in data 05/09/2015. Con Ordinanza Presidenziale emessa in data 11/03/2021 dal Tribunale di **** Omissis ****, ha autorizzato i coniugi **** Omissis **** a vivere separati.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Il bene sito nel Comune Censuario di Borgo Vercelli (B046), al Catasto Fabbricati, consistente nella particella 29, sub. 3 del foglio 15, la cui impronta in mappa così confina: a Nord con proprietà private, nel dettaglio, mappali 28, 694 e 695 in proprietà per 1/1 a **** Omissis ****, ad Est con la via comunale Aldo Vigino, a Sud con la "corte esclusiva" afferente alla particella 29 subb. 7 e 8 in proprietà per 1/1 a **** Omissis **** e ad Ovest con fabbricato residenziale sempre riferito al sub. 7 della pari particella 29 appartenente alla sig.ra **** Omissis ****. Giova sottolineare che l'appartamento in oggetto di perizia è posizionato al primo piano con sottostante lo stesso sub 7 della particella 29, foglio 9, già individuata in proprietà alla sig.ra **** Omissis ****. Superiormente l'appartamento confina con il sottotetto e la relativa copertura legata ai subb. 3 e 7 del mappale 29.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Il bene sito nel Comune Censuario di Borgo Vercelli (B046), al Catasto Fabbricati, consistente nella particella 33, del foglio 15, la cui impronta in mappa così confina: a Nord con proprietà privata, nel dettaglio, foglio 15, mappale 34, sub 7, BCNC graffato ai subalterni 5 e 8 in proprietà per 1/1 a **** Omissis ****, ed ai subb. 2 e 4 in proprietà per 1/1 a **** Omissis ****; ad Est con la particella n. 29 sub. 5 di pari foglio 15, in proprietà per 1/2 a **** Omissis **** e per 1/2 a **** Omissis ****; a Sud con la particella 29, sub. 6, del fg. 15, in proprietà dell'esecutato ed in oggetto di pignoramento; ad Ovest con la particella n. 35, sub. 4, pari foglio 15 appartenente, per la nuda proprietà alla sig.ra **** Omissis ****.



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Il bene sito nel Comune Censuario di Borgo Vercelli (B046), al Catasto Fabbricati, consistente nella particella 29, sub 6, del foglio 15, così confina: a Nord con la particella 33, del fg. 15, in proprietà dell'esecutato, facente parte del lotto in oggetto di pignoramento; ad Est con la particella n. 29 sub. 5 di pari foglio 15, in proprietà per 1/2 a **** Omissis **** e per 1/2 a **** Omissis ****; a Sud con la particella 37, foglio 15 in proprietà per 1/1 a **** Omissis ****; e ad Ovest con la particella n. 35, sub. 4, pari foglio 15 appartenente, per la nuda proprietà alla sig.ra **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Disimpegno	7,76 mq	8,86 mq	1,00	8,86 mq	3,00 m	Primo
Cucina/(oggi soggiorno)	9,86 mq	13,07 mq	1,00	13,07 mq	3,00 m	Primo
Camera/(oggi cucina)	11,82 mq	13,95 mq	1,00	13,95 mq	3,00 m	Primo
Bagno	4,15 mq	4,92 mq	1,00	4,92 mq	3,00 m	Primo
Camera (A)	15,73 mq	19,61 mq	1,00	19,61 mq	3,00 m	Primo
Camera (B)	15,55 mq	19,73 mq	1,00	19,73 mq	3,00 m	Primo
Balcone	7,47 mq	7,47 mq	0,30	2,24 mq	0,00 m	Primo
Vano scala	10,37 mq	14,27 mq	1,00	14,27 mq	0,00 m	Terra/Primo
Totale superficie convenzionale:				96,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del vano scala, indispensabile per il collegamento con il piano primo, è stata conteggiata una sola volta, riferita al piano terra.

L'esperto stimatore ritiene del tutto inutile un maggior approfondimento del rilievo architettonico, peraltro già centimetrico, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,81 mq	16,90 mq	1,00	16,90 mq	2,55 m	Terra
Fienile	13,37 mq	17,03 mq	0,35	5,96 mq	2,50 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				22,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'esperto stimatore ritiene del tutto inutile un maggior approfondimento del rilievo architettonico, peraltro già centimetrico, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	3,00 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGHO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/2003 al 08/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 29, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano T - 1 (VIA ALDO VIGINO n. 3)
Dal 08/10/2010 al 28/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 29, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano T - 1 (VIA ALDO VIGINO n. 3)
Dal 28/10/2010 al 15/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 29, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano T - 1 (VIA ALDO VIGINO n. 3)
Dal 15/12/2010 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 29, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano T - 1 (VIA ALDO VIGINO n. 3)
Dal 20/09/2011 al 10/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 29, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano T - 1 (VIA VIGINO n. 3)
Dal 10/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 29, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 96 (Totale scluse aree scoperte: 94) mq Rendita € 309,87 Piano T - 1 (VIA VIGINO n. 3)
Dal 09/11/2015 al 06/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 29, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 96 (Totale scluse aree scoperte: 94) mq Rendita € 309,87 Piano T - 1 (VIA VIGINO n. 3)



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/2003 al 08/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 33 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 35,43 Piano T - 1 (VIA ALDO VIGINO n. 13)
Dal 08/10/2010 al 28/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26 mq Superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 926 mq Rendita € 77,88 Piano T - 1 (VIA ALDO VIGINO n. 13)
Dal 28/10/2010 al 15/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26 mq Superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 926 mq Rendita € 77,88 Piano T - 1 (VIA ALDO VIGINO n. 3)
Dal 15/12/2010 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26 mq Rendita € 77,88 Piano T - 1 (VIA ALDO VIGINO n. 3)
Dal 20/09/2011 al 10/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26 mq Rendita € 77,88 Piano T - 1 (VIA VIGINO n. 13)
Dal 10/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26 mq Superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 926 mq Rendita € 77,88 Piano T - 1 (VIA VIGINO n. 13)
Dal 09/11/2015 al 06/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 33 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26 mq Superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 26 mq Rendita € 77,88 Piano T - 1 (VIA VIGINO n. 13)



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/2003 al 28/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 29, Sub. 6 Categoria F1, Cons. 3 mq Piano T - (VIA ALDO VIGINO n. 13)
Dal 15/04/2003 al 28/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 29, Sub. 6 Categoria F1, Cons. 3 mq Piano T (VIA ALDO VIGINO n. 13)
Dal 28/10/2010 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 29, Sub. 6 Categoria F1, Cons. 3 mq Piano T (VIA ALDO VIGINO n. 13)
Dal 20/09/2011 al 10/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 29, Sub. 6 Categoria F1, Cons. 3 mq Piano T (VIA VIGINO n. 13)
Dal 10/04/2015 al 06/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 29, Sub. 6 Categoria F1, Cons. 3 mq Piano T (VIA VIGINO n. 13)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	29	3		A3	2	5 vani	Totale: 96 (Totale escluse aree scoperte: 94) mq	309,87 €	T - 1 (VIA VIGINO n. 3)		

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	33			C6	3	26 mq	Totale escluse aree scoperte: 26 mq	77,88 €	T - 1 (VIA VIGINO n. 13)	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	29	6		F1		3 mq			T (VIA VIGINO n. 13)	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Borgo Vercelli (VC) il Certificato di Stato di Famiglia con rapporti di parentela ed il Certificato Anagrafico di matrimonio dell'esecutato dai quali risulta che lo stesso **** Omissis **** è nato il **** Omissis ****, Atto n.421 parte 1 serie A - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, risulta iscritto all'indirizzo via **** Omissis **** nella famiglia anagrafica così composta: Intestatario scheda **** Omissis **** è nato il **** Omissis ****, Atto n.421 parte 1 serie A - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis ****. Risultano aver contratto matrimonio il 05/07/2007 a **** Omissis ****), Atto n. 13 parte 1 - anno 2007 - Comune di **** Omissis ****, con **** Omissis ****.



Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di **** Omissis **** venivano richiesti il Certificato di Residenza dell'esecutato e lo Stato di Famiglia dai quali si desume che il sig. **** Omissis **** in via **** Omissis **** risulta iscritto nell'Anagrafe della popolazione residente del Comune dal 23/08/2021 proveniente da **** Omissis ****, con abitazione in via **** Omissis ****; e risulta iscritta la famiglia residente in via **** Omissis **** p1,T **** Omissis **** (IS) nato a **** Omissis **** n.421 p.1 s.A a. **** Omissis ****, coniugato con **** Omissis ****, ed è residente nel Comune dal 23/08/2021 proveniente da **** Omissis ****. Presso l'Ufficio Agrafe del Comune di **** Omissis **** veniva richiesto l'Estratto per Riassunto di Atto di Matrimonio n. 13 p. 1 s. u. 1 anno 2017 dal quale si desume che i sigg. **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il 05/07/2007 a **** Omissis ****. Con provvedimento del Tribunale di **** Omissis **** in data 25/10/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con dichiarazione resa all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Sabaudia in data 26/10/2015 iscritta nei registri di matrimonio del Comune di **** Omissis **** anno 2015 parte 2 serie C n. 54 i coniugi separati hanno manifestato di essersi riconciliati in data 05/09/2015. Con Ordinanza Presidenziale emessa in data 11/03/2021 dal Tribunale di **** Omissis ****, ha autorizzato i coniugi **** Omissis **** a vivere separati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Borgo Vercelli (VC) il Certificato di Stato di Famiglia con rapporti di parentela ed il Certificato Anagrafico di matrimonio dell'esecutato dai quali risulta che lo stesso **** Omissis **** è nato il **** Omissis ****, Atto n.421 parte 1 serie A - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, risulta iscritto all'indirizzo via **** Omissis **** nella famiglia anagrafica così composta: Intestatario scheda **** Omissis **** è nato il **** Omissis ****, Atto n.421 parte 1 serie A - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis ****. Risultano aver contratto matrimonio il 05/07/2007 a **** Omissis ****), Atto n. 13 parte 1 - anno 2007 - Comune di **** Omissis ****, con **** Omissis ****.

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di **** Omissis **** venivano richiesti il Certificato di Residenza dell'esecutato e lo Stato di Famiglia dai quali si desume che il sig. **** Omissis **** in via **** Omissis **** risulta iscritto nell'Anagrafe della popolazione residente del Comune dal 23/08/2021 proveniente da **** Omissis ****, con abitazione in via **** Omissis ****; e risulta iscritta la famiglia residente in via **** Omissis **** p1,T **** Omissis **** (IS) nato a **** Omissis **** n.421 p.1 s.A a. **** Omissis ****, coniugato con **** Omissis ****, ed è residente nel Comune dal 23/08/2021 proveniente da **** Omissis ****. Presso l'Ufficio Agrafe del Comune di **** Omissis **** veniva richiesto l'Estratto per Riassunto di Atto di Matrimonio n. 13 p. 1 s. u. 1 anno 2017 dal quale si desume che i sigg. **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il 05/07/2007 a **** Omissis ****. Con provvedimento del Tribunale di **** Omissis **** in data 25/10/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con dichiarazione resa all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Sabaudia in data 26/10/2015 iscritta nei registri di matrimonio del Comune di **** Omissis **** anno 2015 parte 2 serie C n. 54 i coniugi separati hanno manifestato di essersi riconciliati in data 05/09/2015. Con Ordinanza Presidenziale emessa in data 11/03/2021 dal Tribunale di **** Omissis ****, ha autorizzato i coniugi **** Omissis **** a vivere separati.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Borgo Vercelli (VC) il Certificato di Stato di Famiglia con rapporti di parentela ed il Certificato Anagrafico di matrimonio dell'esecutato dai quali



risulta che lo stesso **** Omissis **** è nato il **** Omissis ****, Atto n.421 parte 1 serie A - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; risulta iscritto all'indirizzo via **** Omissis **** nella famiglia anagrafica così composta: Intestatario scheda **** Omissis **** è nato il **** Omissis ****, Atto n.421 parte 1 serie A - anno **** Omissis **** - Comune di **** Omissis ****. Risultano aver contratto matrimonio il 05/07/2007 a **** Omissis ****), Atto n. 13 parte 1 - anno 2007 - Comune di **** Omissis ****, con **** Omissis ****.

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di **** Omissis **** venivano richiesti il Certificato di Residenza dell'esecutato e lo Stato di Famiglia dai quali si desume che il sig. **** Omissis **** in via **** Omissis **** risulta iscritto nell'Anagrafe della popolazione residente del Comune dal 23/08/2021 proveniente da **** Omissis ****, con abitazione in via **** Omissis ****; e risulta iscritta la famiglia residente in via **** Omissis **** p1,T **** Omissis **** (IS) nato a **** Omissis **** n.421 p.1 s.A. **** Omissis ****, coniugato con **** Omissis ****, ed è residente nel Comune dal 23/08/2021 proveniente da **** Omissis ****. Presso l'Ufficio Agrafe del Comune di **** Omissis **** veniva richiesto l'Estratto per Riassunto di Atto di Matrimonio n. 13 p. 1 s. u. 1 anno 2017 dal quale si desume che i sigg. **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il 05/07/2007 a **** Omissis ****. Con provvedimento del Tribunale di **** Omissis **** in data 25/10/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con dichiarazione resa all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Sabaudia in data 26/10/2015 iscritta nei registri di matrimonio del Comune di **** Omissis **** anno 2015 parte 2 serie C n. 54 i coniugi separati hanno manifestato di essersi riconciliati in data 05/09/2015. Con Ordinanza Presididenziale emessa in data 11/03/2021 dal Tribunale di **** Omissis ****, ha autorizzato i coniugi **** Omissis **** a vivere separati.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Si tratta di un edificio residenziale costituito da due appartamenti posizionati uno al piano terra ed uno al piano primo di differenti proprietà, così strutturati a seguito di divisione esecutiva giudiziale giusta Causa Civile n° 30 di ordine, iscritta al n° 806/79 R.G. presso il Tribunale di Vercelli, il 08/11/1982. Gli unici patti, posti a conclusione del Verbale di Conciliazione riguardano, all'art. 4, la perdita per l'alloggio posto al primo piano del diritto al cortile sancito con la chiusura della porta di collegamento. Nella definizione dell'alloggio al piano primo viene espressamente conglobata, come esclusiva, la scala. All'art. 12, si menziona il diritto di passaggio pedonale e carraio su parte della particella 29 distinta in planimetria allegata al verbale menzionato, riportata nell'elaborato planimetrico prodotto dall'Arch. Marella Demichelis (prot. VC0005612 del 10/02/2016, e comunque ben consolidato in loco, anche da recinzioni di confine. All'art. 14, viene precisato che le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni comprese la fognatura esistente per scarichi di acque bianche e nere vengono ripartite tra le due proprietà ai sensi di legge. Nel medesimo articolo viene intimata la rimozione del punto di consegna dell'energia elettrica riguardante l'appartamento al primo terra, dal vano scala. All'art. 15 si fa menzione che il pozzo presente nel vano scala resta ad uso esclusivo della proprietà del piano primo; da tale pozzo deve fisicamente staccare le tubazioni di derivazione afferenti al piano terra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Si tratta di una rimessa con sovrastante ripostiglio costituente unico corpo di fabbrica. Il bene ha fatto parte degli immobili oggetto di divisione esecutiva giudiziale giusta Causa Civile n° 30 di ordine, iscritta al n° 806/79 R.G. presso il Tribunale di Vercelli, il 08/11/1982. Tra i patti, posti a conclusione del Verbale di Conciliazione riguardante direttamente il bene in esame, all'art. 12, si cita e trascrive il



diritto di passaggio pedonale e carraio su parte della particella 29 distinta in planimetria allegata al verbale menzionato, riportata nell'elaborato planimetrico prodotto dall'Arch. Marella Demichelis (prot. VC0005612 del 10/02/2016, e comunque ben consolidato in loco, anche da recinzioni di confine. Nella rimessa è presente l'impianto elettrico sia per l'illuminazione, sia per le prese di forza elettromotrice; non essendo stato rintracciato alcun punto di consegna dedicato, l'esperto stimatore ipotizza che il medesimo sia collegato all'unità residenziale (bene 1), con acquisizione di servitù di passaggio cavidotti attraverso la stessa partizione di terreno afferente alla medesima particella 29, già individuata.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Si tratta di una piccola area urbana di 3 mq formatasi dalla frammentazione e parziale vendita della particella 29 del foglio 15. l'area è raggiungibile esclusivamente attraversando altra proprietà recintata e normalmente chiusa, e quindi solamente con l'autorizzazione della proprietà. Analizzando gli atti di compravendita che hanno interessato beni limitrofi all'area urbana in questione, non si è rilevato alcun patto e/o servitù strutturata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Il bene in esame di stima, risulta dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità che appaiono in discreto stato conservativo, ed in effetti risulta abitato da una famiglia composta da cinque persone. Di differente tono sono le considerazioni afferenti lo stato igienico-edilizio rilevato. E' inaccettabile la continuità d'aria tra il bagno e la zona giorno, ma soprattutto è evidente l'effetto delle infiltrazioni d'acqua all'intradosso del solaio e sulle pareti del locale posto a Sud-Ovest del fabbricato dovute alla trafilatura d'acqua dal sottotetto. In quella partizione di copertura si sono riscontrate parecchie lacerazioni del manto, parzialmente sostituito con teloni in materiale plastico nel recente passato, oggi divelti. In effetti si è rilevato che la medesima copertura è in cemento con matrice in fibra di amianto. Da una attenta analisi, in sede di sopralluogo, si sono rivelate le pessime condizioni della medesima copertura, in parte fratturata ed addirittura mancante. Il tempo trascorso dalla sua posa, i vari eventi meteorici avversi quali grandine, trombe d'aria, etc., hanno reso le lastre di fibro-amianto friabili; la scrivente ritiene che la copertura presenta fonte di rischio per cui debba essere obbligatoriamente rimossa in quanto rilascia nell'aria microfibre molto nocive per la salute dell'uomo. Risulta pressoché impossibile eseguire altri interventi come l'incapsulamento o la sovracopertura. E' palese che i lavori debbano essere eseguiti da ditte specializzate ed autorizzate, iscritte all'Albo nazionale dei gestori ambientali, che provvedono sia alla rimozione sia allo smaltimento della copertura contenente amianto. Al fine di quantificare l'importo dell'intervento, l'esperto stimatore ha prodotto un dedicato computo metrico estimativo (che allega alla perizia generale di stima), che contiene oltretutto anche le spese di analisi e gli oneri di discarica. La scrivente ha optato per la soluzione più economica tra le coperture possibili. E' palese che dovendo sostituire l'intera copertura si dovrà prevedere l'apporto di una linea vita di sicurezza. Le spese complessive conglobate consistono in 21.179,22 €, a cui si dovrà aggiungere la percentuale d'IVA di competenza di 4.659,43 €, per un totale complessivo di 25.838,65 €. Trattandosi di un edificio a due piani residenziali fuori terra, le competenze di ristrutturazione della copertura afferiscono ad entrambi gli appartamenti sovrapposti, al piano primo ed al piano terra, in pari quota; per cui si contabilizza l'importo di 12.919,33 € per la rimessa in pristino della copertura. Tracce di umidità, dovute anche ad una insufficiente gestione delle aperture e dell'impianto di



riscaldamento, sono comunque presenti in tutti i locali. L'impianto di riscaldamento è efficiente fornito da caldaia a gas metano posizionata all'esterno e manutenibile dal balcone. I termosifoni, in buono stato di conservazione, sono in acciaio; la caldaia fornisce anche l'acqua calda sanitaria. E' evidente che per una corretta fruizione dell'alloggio, oltre al rifacimento completo del manto di copertura, siano necessari il trattamento dei soffitti e delle pareti con prodotti deumidificanti, la sanificazione dei pavimenti, ricondizionamento e verniciatura degli elementi oscuranti, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Si fa notare che sono state abbattute alcune pareti interne di separazione dei locali cucina e soggiorno, senza che sia stata effettuata un'analisi statica degli eventuali effetti sull'edificio. Al piano terra, nella zona del vano scala, sia internamente che esternamente, si denota una cospicua presenza di umidità di risalita dovuta al fatto che le murature sono a diretto contatto con le fondazioni ammassate nel terreno intriso dalla falda semi-affiorante nel periodo di carico idrico. Il margine Nord del fabbricato, esternamente, evidenzia incipienti situazioni di distacco dell'intonaco ammalorato connesse con l'esposizione e la qualità dell'intonaco stesso. Non è mai stato eseguito alcun intervento finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale: discreto
- copertura: gravemente insufficiente
- finiture edili: sufficiente
- serramenti: sufficiente
- impiantistico: sufficiente
- energetico: gravemente insufficiente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Il bene in esame di stima, trattandosi di rimessa e sovrastante ripostiglio, seppur dotato di solo impianto elettrico, in cattivo stato manutentivo, risulta idoneo ad ottenere l'agibilità per lo scopo per cui è stato realizzato, fatti salvi alcuni piccoli lavori edilizi di ripristino, quale il ripasso del manto di copertura, il ricondizionamento della serranda, la manutenzione dell'impianto elettrico.

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

- strutturale: sufficiente
- copertura: sufficiente
- finiture edili: sufficiente
- serramenti: sufficiente
- impiantistico: insufficiente

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Il bene in esame di stima, costituito da un'area di 3 mq, base di un cavedio tra tre unità edilizie accessorie, ha piano in terra di riporto mista a detriti di laterizio e cemento, in parte coperta da telo plastificato. Al momento del sopralluogo l'area urbana risultava utilizzata come deposito di materiali ed attrezzature edili, anche in parte protette da lamiera.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Fatti salvi i patti precedentemente elencati, constatate le servitù di passaggio impiantistiche consolidate, a far data dalla costruzione dell'edificio, si possono definire come oggetti di proprietà comune dei proprietari delle due unità immobiliari, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto e le facciate. L'elencazione delle parti che si presumono comuni non è comunque tassativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Fatti salvi i patti precedentemente elencati, segnalata le servitù di passaggio dell' impianto elettrico, a far data dall'atto di divisione citato ed allegato, non sono individuabili beni di proprietà comune.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Non si sono riscontrate parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Non si rivela l'esistenza di censi, livelli o usi civici, gravanti sui beni pignorati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Non si rivela l'esistenza di censi, livelli o usi civici, gravanti sui beni pignorati.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati isolati plurifamiliari appartenente alla prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione, connessi con il momento storico favorevole coincidente con



la seconda metà del secolo scorso, tipici di tutti i comuni dell'area vercellese e novarese. Unico intervento edilizio segnalato dalla data di realizzazione è la separazione dell'impianto di adduzione idrica; seppure siano evidenti diverse operazioni in parte migliorative soprattutto a riguardo degli impianti e degli infissi esterni. Si sono succedute diverse opere di manutenzione e ristrutturazione, evidenti ma non segnalate. Nel dettaglio evidenti sono la redistribuzione di parte degli ambienti interni, la chiusura di una porta ed una finestra, e la sostituzione dei serramenti esterni. Anche gli impianti, in generale, hanno subito una notevole trasformazione. Lo stato di manutenzione è discreto in considerazione dell'età costruttiva, ed alla assoluta mancanza di manutenzione afferente l'ultimo periodo. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libera su tre fronti. Le fondazioni sono dirette nel substrato ghiaioso in posto costituite da corree continue in calcestruzzo debolmente armato. Le elevazioni portanti sono in murature di laterizio con pilastri in calcestruzzo armato, intonacate, in discreto stato conservativo; le tramezze interne sono realizzate in laterizi forati, intonacate e tinteggiate. I solai sono in latero-cemento intonacati e tinteggiati all'intradosso, in buone condizioni conservative, non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti; la copertura è in struttura lignea con manto di finitura in lastre di fibro-cemento in pessimo stato di conservazione. La scala di collegamento tra i due piani è realizzata mediante pedate in marmo bianco ed alzate in marmo verde con campitura dei pianerottoli in piastrelle di gres; la ringhiera di protezione ed il corrimano sono in ferro verniciato, di corrente fattura. I rivestimenti interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica, di recente posa. L'altezza utile del piano è mediamente di 2,6 m. I serramenti esterni sono in legno di colore scuro, con vetri doppi, in buono stato manutentivo, e gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle lignee in mediocre stato di conservazione. Le porte interne, così come la porta di accesso all'appartamento dal vano scala, sono pressoché tutte in legno tamburato, a battente, con campitura in vetro traslucido. Il portoncino di accesso al vano scala dalla pubblica via è in legno massello con sopra luce di servizio per la scala. L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo di interruttori di sicurezza, con collegamenti sottotraccia. Sono presenti l'impianto citofonico, telefonico e di ricevimento dei segnali televisivi. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante termosifoni di acciaio, di recente realizzazione con caldaia disposta a parete esterna, fruibile dal balcone; la regolazione termoclimatica ambientale e riconducibile ad un unico sensore posto nella zona giorno. La stessa caldaia produce l'acqua calda sanitaria. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma seppure non si sono riscontrate certificazioni in sede di sopralluogo. I pavimenti sono in listoni di gres, omogenei per tutti gli ambienti tranne nel bagno dove le piastrelle sono a forma quadrata. L'immobile è dotato di balcone di collegamento su due fronti. Il bagno è uno solo, fornito di lavabo, wc, bidet, doccia e lavatrice.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

L'immobile adibito ad autorimessa e ripostiglio che è parte integrante del compendio pignorato risulta pertinenziale all'appartamento residenziale individuato come bene 1. Di più antica costruzione, rispetto all'immobile residenziale, e successivamente ristrutturato intorno agli anni settanta del secolo scorso, risulta distante poche decine di metri dall'edificio principale del lotto, quindi si colloca anch'esso nella prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione. Lo stato di manutenzione è sufficiente in considerazione dell'età costruttiva, ed alla limitata manutenzione occorsa nell'ultimo periodo. L'accesso ai due locali è consentito esclusivamente dal margine Nord. Le fondazioni, rappresentate graficamente nella sezione corredante il progetto di ristrutturazione, non indagate direttamente, sono dirette nel substrato ghiaioso in posto costituite da plinti massicci probabilmente in calcestruzzo. Le elevazioni portanti sono in pilastri e setti di laterizi pieni, collegati su tre lati da murature eterogenee, sempre in laterizio. Tutte le pareti risultano intonacate al grezzo solo piano terra, compreso il lato esterno a Sud; in laterizio a vista le rimanenti. I solai al piano primo è in latero-cemento intonacato all'intradosso, ammorsato alla muratura perimetrale, ai pilastri ed alla generosa trave di fronte in calcestruzzo, debolmente armata, in cattive condizioni conservative. Nel



solaio non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti. La copertura, ad unica falda è in struttura lignea con manto di finitura in coppi curvi di laterizio, necessitante di un ripasso e ricondizionamento. L'altezza utile del piano terra, autorimessa, è di 2,6 m; il cassero ha altezza interna media di circa 3 m. La serranda metallica posta a protezione della rimessa, con sistema avvolgibile di chiusura, risulta tinteggiata di recente e dotata di serratura. L'impianto elettrico è di tipo semplice, a vista, ed eterogeneo per tipologia di frutti.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

L'area urbana in esame è una superficie di corte, privata ed interclusa. Il piano è in terra rimaneggiata inclusa di detriti edilizi.

Stato di occupazione

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/03/2022
- Scadenza contratto: 30/12/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Ad oggi il bene 1, appartamento residenziale in Borgo Vercelli (VC) alla via Vigino 3A, risulta occupato dai sigg. **** Omissis ****, giusto contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 27/03/2022, registrato all'Agenzia delle Entrate il 27/03/2022 al n. 000944-serie 3 e codice identificativo TJG22T000944000MD. L'importo mensile del canone, dichiarato, è di 300,00 €.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

L'immobile risulta libero

Nel corso del primo sopralluogo, occorso il 13/02/2023, il bene 2, autorimessa con soprastante cassero aperto, situato in via Aldo Vigino n. 13, risultava chiuso a chiave. La chiave della serranda non



è in possesso dell'affittuario dell'appartamento (bene 1). Al fine di evitare accesso forzoso è stato rintracciato il sig. **** Omissis **** che ha dichiarato di utilizzare l'immobile come ricovero di veicoli due ruote, avendone avuto permesso verbale dall'esecutato. Nel corso di un successivo sopralluogo, 20/03/2023, il sig.**** Omissis **** ha rimesso le chiavi al custode, e quindi ha consentito alla scrivente di effettuare le dovute operazioni di rilievo.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'area urbana in oggetto risultava utilizzata come deposito di materiali ed attrezzature edili, anche in parte protette da lamiera, non riconducibili alla proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/2003 al 28/10/2010	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Minieri	05/11/1999	27444	6259
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	18/11/1999	16863	10058
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Vercelli	19/11/1999	1546			
Dal 28/10/2010 al 10/04/2015	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Milano - sede di Novara	28/10/2010	30500	12747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità	03/11/2010	16960	10827		



		Immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2015 al 06/02/2023	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucio Longo - sede di Vercelli	10/04/2015	37052	12084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	14/04/2015	4510	3534
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per ciò che concerne diritti, oneri ed obblighi, patti e condizione giova fare riferimento al verbale di conciliazione portante divisione di beni innanzi al Tribunale di Vercelli in data 08/11/1982 n. 806/79 R.G., registrato a Vercelli il 04/12/1982 al n. 1425 e trascritto a Novara il 24/11/1982 ai n.ri 11626/9065.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGHO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/2003 al 28/10/2010	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Minieri	05/11/1999	27444	6259
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Vercelli	18/11/1999	16863	10058
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	19/11/1999	1546	
Dal 28/10/2010 al 10/04/2015	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Milano - sede di Novara	28/10/2010	30500	12747
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/11/2010	16960	10827
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2015 al 06/02/2023	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucio Longo - sede di Vercelli	10/04/2015	37052	12084
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	14/04/2015	4510	3534
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Per ciò che concerne diritti, oneri ed obblighi, patti e condizione giova fare riferimento al verbale di conciliazione portante divisione di beni innanzi al Tribunale di Vercelli in data 08/11/1982 n. 806/79 R.G., registrato a Vercelli il 04/12/1982 al n. 1425 e trascritto a Novara il 24/11/1982 ai n.ri 11626/9065.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/2003 al 28/10/2010	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Minieri	05/11/1999	27444	6259
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	18/11/1999	16863	10058
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Vercelli	19/11/1999	1546			
Dal 28/10/2010 al 10/04/2015	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Milano - sede di Novara	28/10/2010	30500	12747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/11/2010	16960	10827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2015 al 06/02/2023	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucio Longo - sede di Vercelli	10/04/2015	37052	12084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità	14/04/2015	4510	3534		



		Immobiliare			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per ciò che concerne diritti, oneri ed obblighi, patti e condizione giova fare riferimento al verbale di conciliazione portante divisione di beni innanzi al Tribunale di Vercelli in data 08/11/1982 n. 806/79 R.G., registrato a Vercelli il 04/12/1982 al n. 1425 e trascritto a Novara il 24/11/1982 ai n.ri 11626/9065.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Novara il 14/04/2015
Reg. gen. 4510 - Reg. part. 532
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Longo Lucio
Data: 10/04/2015
N° repertorio: 37053/12085

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Novara il 07/11/2022



Reg. gen. 17461 - Reg. part. 12830
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Novara il 14/04/2015
Reg. gen. 4510 - Reg. part. 532
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Longo Lucio
Data: 10/04/2015
N° repertorio: 37053/12085

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Novara il 07/11/2022
Reg. gen. 17461 - Reg. part. 12830
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Novara il 14/04/2015
Reg. gen. 4510 - Reg. part. 532
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Longo Lucio
Data: 10/04/2015
N° repertorio: 37053/12085

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Novara il 07/11/2022
Reg. gen. 17461 - Reg. part. 12830
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia, e di cui fa parte il Bene 1, è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa in rete sul sito istituzionale comuneborgovercelli.it del Comune di Borgo Vercelli. Nel dettaglio alla tavola di piano PD4, Progetto il centro abitato, Vincoli-Rispetti-Tutele-Riferimenti Normativi redatta dall'Arch. Aldo Besate, il lotto in esame di stima risulta inserito in "Ambito Residenziale - Consolidato" - Edifici prevalentemente in linea, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come "Il tessuto edilizio esistente". Inoltre l'area in esame è posizionata tra le perimetrazioni "Zona di controllo R.I.R. inizio letalità" e "Zona di controllo R.i.R. elevata letalità" così come definito all'art. 59 delle N.T.A.. E' degno di segnalazione come l'area in esame rientri in "Zona di tutela archeologica" come individuato all'art. 52 delle N.T.A..

Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, al TITOLO III: ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI, CAPO 1 - MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, all'Art. 23 - Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente. Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio -urbanistici:

a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano;

b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini

affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;

c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia "condominiale".

A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili come prescritto all'art. 26.

B. Tipi di intervento



Con riferimento all'art. 20 sono ammessi:

MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b

Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela.

C. Parametri

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri:

- ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale:

· 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense"

· 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea"

· 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto"

- L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$

- Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto

- Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che:

· è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;

· gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;

· l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;

· frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente;

· i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

D. Disposizioni particolari

Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

All'Art. 59 – Insediamenti a rischio di incidenti rilevanti (RIR) - Sul territorio comunale di Borgo Vercelli non insistono, al momento della adozione del presente P.R.G. insediamenti a rischio di incidente rilevante a norma del D.Lgs. n. 334 del 12.10.1999 e del D.M. 9.5.2001 e s.m.i.. Eventuali nuovi insediamenti che ricadano nella normativa sopra citata potranno essere ammessi esclusivamente all'interno delle aree produttive dei P.I.P. previsti, purchè le aree di rischio siano interamente contenute entro il perimetro dello stabilimento; i relativi titoli autorizzativi saranno



rilasciati solo a seguito della verifica della compatibilità territoriale ed ambientale secondo i criteri stabiliti dalle “Linee guida” regionali sul rischio industriale pubblicate con D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010.

All’Art. 52 – Siti di interesse archeologico - Nelle zone ed ambiti cartograficamente indicati sulle tavole del P.R.G. ogni intervento di trasformazione del suolo (eccettuata la normale aratura dello strato colturale dei terreni coltivati) con opere che possano alterare le condizioni del substrato è subordinato a progetto che dovrà essere presentato alla competente SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI per il parere di competenza; in caso di parere favorevole l’esecuzione delle opere è subordinata a formale accettazione delle prescrizioni della Soprintendenza stessa.

Dal punto di vista geologico alla tavola ATG 02 – “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, redatta dal Geologo Gaetano Romano, l’area in oggetto è iscritta in CLASSE II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGHO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia, e di cui fa parte il Bene 1, è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa in rete sul sito istituzionale comuneborgovercelli.it del Comune di Borgo VerCELLi. Nel dettaglio alla tavola di piano PD4, Progetto il centro abitato, Vincoli-Rispetti-Tutele-Riferimenti Normativi redatta dall’Arch. Aldo Besate, il lotto in esame di stima risulta inserito in “Ambito Residenziale - Consolidato” – Edifici prevalentemente in linea, afferente all’art. 23 delle N.T.A. come “Il tessuto edilizio esistente”. Inoltre l’area in esame è posizionata tra le perimetrazioni “Zona di controllo R.I.R. inizio letalità” e “Zona di controllo R.i.R. elevata letalità” così come definito all’art. 59 delle N.T.A.. E’ degno di segnalazione come l’area in esame rientri in “Zona di tutela archeologica” come individuato all’art. 52 delle N.T.A..

Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, al TITOLO III: ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI, CAPO 1 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, all’Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente. Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio –urbanistici:

a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano;

b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini

affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;

c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia “condominiale”.

A. Destinazioni d’uso

Tutte quelle proprie dell’ambito, e quelle compatibili come prescritto all’art. 26.

B. Tipi di intervento

Con riferimento all’art. 20 sono ammessi:

MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b



Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela.

C. Parametri

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri:

- ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale:

- 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense"
- 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea"
- 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto"

- L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$

- Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto

- Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che:

- è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;
- gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;
- l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;
- frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente;
- i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

D. Disposizioni particolari

Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

All'Art. 59 – Insediamenti a rischio di incidenti rilevanti (RIR) - Sul territorio comunale di Borgo Vercelli non insistono, al momento della adozione del presente P.R.G. insediamenti a rischio di incidente rilevante a norma del D.Lgs. n. 334 del 12.10.1999 e del D.M. 9.5.2001 e s.m.i.. Eventuali nuovi insediamenti che ricadano nella normativa sopra citata potranno essere ammessi esclusivamente all'interno delle aree produttive dei P.I.P. previsti, purchè le aree di rischio siano interamente contenute entro il perimetro dello stabilimento; i relativi titoli autorizzativi saranno rilasciati solo a seguito della verifica della compatibilità territoriale ed ambientale secondo i criteri stabiliti dalle "Linee guida" regionali sul rischio industriale



pubblicate con D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010.

All'Art. 52 – Siti di interesse archeologico - Nelle zone ed ambiti cartograficamente indicati sulle tavole del P.R.G. ogni intervento di trasformazione del suolo (eccettuata la normale aratura dello strato colturale dei terreni coltivati) con opere che possano alterare le condizioni del substrato è subordinato a progetto che dovrà essere presentato alla competente SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI per il parere di competenza; in caso di parere favorevole l'esecuzione delle opere è subordinata a formale accettazione delle prescrizioni della Soprintendenza stessa.

Dal punto di vista geologico alla tavola ATG 02 – “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, redatta dal Geologo Gaetano Romano, l'area in oggetto è iscritta in CLASSE II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia, e di cui fa parte il Bene 1, è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa in rete sul sito istituzionale comuneborgovercelli.it del Comune di Borgo Vercelli. Nel dettaglio alla tavola di piano PD4, Progetto il centro abitato, Vincoli-Rispetti-Tutele-Riferimenti Normativi redatta dall'Arch. Aldo Besate, il lotto in esame di stima risulta inserito in “Ambito Residenziale - Consolidato” – Edifici prevalentemente in linea, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come “Il tessuto edilizio esistente”. Inoltre l'area in esame è posizionata tra le perimetrazioni “Zona di controllo R.I.R. inizio letalità” e “Zona di controllo R.i.R. elevata letalità” così come definito all'art. 59 delle N.T.A.. E' degno di segnalazione come l'area in esame rientri in “Zona di tutela archeologica” come individuato all'art. 52 delle N.T.A..

Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, al TITOLO III: ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI, CAPO 1 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, all'Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente. Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio –urbanistici:

a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano;

b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini

affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;

c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia “condominiale”.

A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili come prescritto all'art. 26.

B. Tipi di intervento

Con riferimento all'art. 20 sono ammessi:

MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b

Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico



di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela.

C. Parametri

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri:

- ogni tipologia è caratterizzata da un “indice di utilizzazione fondiaria LIMITE” ricavato dall’indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale:

- 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le “corti e cortine dense”
- 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea”
- 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto”

- L’incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell’indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$

- Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all’eventuale sottotetto

- Ai fini dell’applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all’indice limite si precisa che:

- è consentito l’ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull’area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;
- gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;
- l’area minima da considerare è quella risultante dall’insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l’assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;
- frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l’indice limite o comunque non superiore a quello esistente;
- i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

D. Disposizioni particolari

Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all’interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull’elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell’indice limite pieno. All’interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell’indice limite come definito al precedente punto C.

All’Art. 59 – Insediamenti a rischio di incidenti rilevanti (RIR) - Sul territorio comunale di Borgo Vercelli non insistono, al momento della adozione del presente P.R.G. insediamenti a rischio di incidente rilevante a norma del D.Lgs. n. 334 del 12.10.1999 e del D.M. 9.5.2001 e s.m.i.. Eventuali nuovi insediamenti che ricadano nella normativa sopra citata potranno essere ammessi esclusivamente all’interno delle aree produttive dei P.I.P. previsti, purchè le aree di rischio siano interamente contenute entro il perimetro dello stabilimento; i relativi titoli autorizzativi saranno rilasciati solo a seguito della verifica della compatibilità territoriale ed ambientale secondo i criteri stabiliti dalle “Linee guida” regionali sul rischio industriale pubblicate con D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010.



All'Art. 52 – Siti di interesse archeologico - Nelle zone ed ambiti cartograficamente indicati sulle tavole del P.R.G. ogni intervento di trasformazione del suolo (eccettuata la normale aratura dello strato colturale dei terreni coltivati) con opere che possano alterare le condizioni del substrato è subordinato a progetto che dovrà essere presentato alla competente SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI per il parere di competenza; in caso di parere favorevole l'esecuzione delle opere è subordinata a formale accettazione delle prescrizioni della Soprintendenza stessa.

Dal punto di vista geologico alla tavola ATG 02 – “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, redatta dal Geologo Gaetano Romano, l'area in oggetto è iscritta in CLASSE II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Nel Comune di Borgo Vercelli (VC) a riguardo del bene in esame di perizia risultano depositate due pratiche edilizie.

La prima, e basilare operazione autorizzativa, è riconducibile alla Licenza di Costruzione n. 7 del 26/06/1964 afferente "Costruzione nuova casa di abitazione" in Borgo Vercelli alla via A. Vigino n. 3 (la copia estratta risulta priva di firma). La richiesta venne effettuata dal geom. Vincenzo Barino per conto di Nasi Alberto e Nasi Benito. A corredo della pratica è allegata una tavola grafica, rappresentante: la planimetria d'insieme, le piante del piano terra e del primo piano, il prospetto su via Vigino, e la sezione sul vano scala. Risulta inoltre depositato agli atti il Certificato di Abitabilità del 04/08/1967 da cui si evince che i lavori iniziarono il 25/05/1965 e terminarono il 20/07/1967 (anche questo documento risulta privo di firme). Una seconda pratica edilizia, formalizzata con l'Autorizzazione n. 29/00, prot. n. 1925/3969 del 17/05/2000, è stata finalizzata ad approvare i lavori di risanamento dell'impianto di fornitura di acqua potabile, dall'allaccio al punto di consegna. La domanda veniva presentata dalle signore Carotenuto Emanuela e Gazzignato Luisella allora proprietarie rispettivamente del piano terra e del piano primo.

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, l'intero edificio, di cui è parte integrante l'appartamento definito bene 1, è stato censito giusta denuncia di variazione - pratica VC0120358 del 08/10/2010, compilata dal Geom. Alessandro Dicembre iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Torino al n° 9090. Fa parte integrante della denuncia di Variazione la planimetria catastale, alla scala 1:200 afferente al mappale così censito: C.F., Foglio 15, Particella 29, sub 3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Il sopralluogo presso il bene 1 è stato condotto con il supporto cartografico sia della originale pianta allegata al progetto edilizio (1964) sia della planimetria catastale (2010). Il rilievo architettonico ha messo in luce alcune rilevanti difformità. Se dal punto di vista planimetrico dei vani, le misure sono riconducibili, con margini decimetrici, peraltro compensati sulle misure totali, a quanto riportato nelle planimetrie strutturate, evidenti sono le non conformità rispetto al progetto edilizio e già in parte consolidate catastalmente. Le non conformità si possono ricondurre ad opere interne, che la scrivente ritiene non sanabili senza provvedere ad interventi edilizi, e modifiche ai prospetti, in parte giustificabili e sanabili. La principale difformità interna consiste nella formazione di un unico spazio aperto comprendente cucina, disimpegno e soggiorno, ottenuto mediante la demolizione, per quasi tutta l'altezza e quasi tutta la larghezza, delle murature di tamponamento. E' stata invertita la destinazione d'uso dei locali, trasferendo il locale cucina ad Est dell'appartamento e la camera, organizzata a soggiorno, ad Ovest. La zonizzazione architettonica rilevata è incompatibile con le norme igienico-sanitarie in quanto il bagno risulta a diretto contatto con il nuovo open space. Diverse sono le possibilità di intervento al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi: ripristinare le pareti e le rispettive porte interne di separazione, provvedere alla formazione di un antibagno o di uno sdoppiamento del disimpegno, etc.. Tutte le operazioni edilizie esterne sono concentrate sul prospetto Ovest del fabbricato e riguardano il vano scala. Al piano terra è stata chiusa, con muratura, la porta di accesso alla corte, e così anche la finestra al piano primo sempre relativa al vano scala. Sempre sul prospetto Ovest è presente la continuazione del balcone progettato solamente aggettante dal lato Sud. La scrivente ritiene che la formazione della nuova parte di balcone e le difformità decimetriche dei vani sia riferibile alla fase realizzativa dell'intero immobile; tra il maggio 1965 ed il luglio 1967. La chiusura della porta verso la corte, e presumibilmente contestuale alla chiusura della finestra, è dovuto ai patti rilevati nel Verbale di Conciliazione afferente alla Causa Civile, di divisione, iscritta al n° 806/79 R.G. presso il Tribunale di Vercelli in data 08/11/1982. Nel dettaglio l'art. 4 recita "Provvederà a sue spese a chiudere la porta che dalla scala adisce al cortile" assegnando un tempo di intervento di sei mesi. Il sottoscritto perito stimatore ritiene di dover quantificare la stima del minor costo di adeguamento dell'immobile alle norme igienico edilizie: realizzazione di parete di separazione, antibagno, consistente nella formazione di tramezza in mattoni forati di spessore 8 cm, intonaco su entrambe le facciate, tracce di collegamento alle pareti ed al solaio esistente, fornitura e posa di voltino, formazione di battiscopa, tinteggiature, fornitura e posa di porta per interni e relativa ferramenta ed integrazione impianto elettrico. Il costo dei lavori può essere stimato in 1.950,00 €. Al fine della regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del bene si rende necessaria una pratica in sanatoria impegnando una spesa sanzionatoria di circa 1.000,00. Sempre la scrivente ritiene di non dover considerare alcuna stima di adeguamento degli impianti, adeguamento che potrà essere consequenziale alla vendita dell'immobile, anche in funzione delle ipotesi progettuali previste. Nella sezione afferente lo stato conservativo dell'immobile si è trattata la pessima condizione della copertura in fibro-cemento, la necessità di una sua sostituzione, e qui si fa cenno dell'importo relativo alla ristrutturazione della medesima, riferita alla sola quota di competenza, consistente in: 12.919,33 €. A completare il quadro economico di previsione si stima un onere di 2.700,00 relative alle competenze professionali, comprensive di oneri fiscali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T



Nel Comune di Borgo Vercelli (VC) a riguardo del bene in esame di perizia risulta depositata una singola pratica edilizia. La pratica, è riconducibile alla Licenza di Costruzione n. 29 del 14/08/1970 afferente "Ricostruzione di ripostigli" in Borgo Vercelli alla via Viginò n. 4 (la copia estratta risulta priva di firma). La richiesta venne effettuata dalla proprietà Masi Alberto e Benito, fratelli. A corredo della pratica è allegata una tavola grafica, rappresentante: la planimetria d'insieme, la pianta del piano terra, il prospetto Nord, ed una sezione.

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, l'immobile definito in perizia bene 2, è stato censito giusta denuncia di variazione - pratica VC0120358 del 08/10/2010, compilata dal Geom. Alessandro Dicembre iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Torino al n° 9090. Fa parte integrante della denuncia di Variazione la planimetria catastale, alla scala 1:200 afferente al mappale così censito: C.F., Foglio 15, Particella 33.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il sopralluogo presso il bene 2 è stato condotto con il supporto cartografico sia della pianta allegata al progetto edilizio (1970) sia della planimetria catastale (2010). Fatte salve piccole discrepanze rilevate nelle misure sia planimetriche che in elevazione, unica evidente difformità edilizia visibile è attinente alla conformazione della copertura; in progetto rappresentata a doppia falda ma realizzata a falda unica con pendenza Sud-Nord.

Di diverso peso è invece l'inserimento dell'immobile nella mappa catastale strutturata; infatti, il margine Est del bene 2 risulta cartograficamente separato dal fabbricato contiguo, consistente nel mappale 29, sub. 5 del foglio 15, da un piccolo lembo di terreno afferente alla particella 34 sempre del foglio 15; in realtà inesistente. Nel dettaglio questa partizione di terreno è trasmessa graficamente nelle varie mappe catastali consultate, mentre negli elaborati redatti dai vari tecnici che hanno operato, nel tempo, la porzione di terreno non è mai stata segnalata. Ciò che appare oggi è la continuità edilizia dei fabbricati che hanno entrambi, probabilmente in fase di ristrutturazione, conglobato la porzione di terreno. Per una corretta rappresentazione dei luoghi sarebbe auspicabile aggiornare la mappa castale. La scrivente ritiene irrilevante, ai fini di una compravendita del bene, l'abuso afferente alla conformazione della falda, anche poiché consolidata a partire dagli anni settanta del secolo scorso, e non rappresentata in catasto.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINÒ, 13, PIANO T -
1°**



Trattandosi di area urbana di dimensioni estremamente limitate, interclusa e formante base di cavedio tra fabbricati accessori, risulta pressoché impossibile immaginare pratiche edilizie dedicate presso il Comune di Borgo Vercelli (VC).

L'area urbana è giustamente censita al catasto fabbricati come categoria catastale F/1, nel gruppo F (entità urbane).

Premesso che un'area urbana viene rappresentata solo sull'elaborato planimetrico ma che in passato veniva rappresentata, come una qualsiasi unità immobiliare "classica", anche sulla planimetria catastale è stato compito dell'esperto stimatore provvedere a localizzare il bene 3 consistente nell'area urbana di 3 mq avendo condotto un'approfondita ricerca documentale e cartografica. Nel dettaglio; a seguito di divisione giudiziale (Causa Civile R.G. n. 806/79) del 08/11/1982 veniva redatto dal geom. Giuseppe Vigone l'elaborato planimetrico afferente i 4 Interni individuati, presentato al NCEU in data 25/10/1985 prot. 7017 e notificato al Comune di Borgo Vercelli. Tale elaborato faceva chiarezza in merito alle proprietà divise; nel dettaglio veniva identificato l'Int. 4 costituito da ripostigli con pertinenziale cortile ad Est collegato ad uno stretto camminamento a Sud che forma un istmo verso Ovest. Nella consultazione per partita 1000202 del 01/10/1999, in capo ad un condividente, a cui afferivano i beni in oggetto di perizia si riportavano i seguenti immobili: foglio 502, particella 1386 sub 5, particella 1386 sub 9, particella 1386 sub 10 e particella 1485. In effetti il mappale 10 della particella 1386 del foglio 502 veniva descritto come area urbana di mq 3. In un'ulteriore ricerca presso il Dipartimento del Territorio - Ufficio Tecnico Erariale di Vercelli risulta depositato l'elaborato planimetrico afferente l'immobile in esame censito rispettivamente al C.T foglio 15 C mapp. 29 ed al C.E.U. foglio 502 mappale 1386. Tale elaborato veniva redatto dal geom. Alessandro Vigone in data 30/04/1999. Il medesimo geom. Alessandro Vigone presentava all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli la dichiarazione prot. n. VC0058026 il 07/12/2015, dove all'allegata planimetria viene rappresentato il bene foglio 15, particella 29 sub. 5, derivante dall'interno 4 sopraccitato. A quest'ultimo bene risulta mancare proprio l'istmo indicato; proprio di superficie di 3 mq. Purtroppo anche nell'ultimo elaborato planimetrico consultato, redatto dall'arch. Marella Demichelis, prot. VC0005612 DEL 10/122016, afferente alla dimostrazione grafica dei subalterni della particella 29 del foglio 15 non risulta individuato il sub.6. Evidentemente la planimetria castale necessita di aggiornamento e la spesa ipotizzabile al fine dell'aggiornamento catastale è di 1.400,00 €, che vengono inserite come deprezzamento nella stima dell'intero lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 3/A, PIANO T - 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA VIGINO, 13, PIANO T - 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto soluzione più adeguata conglobare in unico lotto i tre beni in oggetto di pignoramento individuati catastalmente come, Bene 1 - foglio 15, particella 29, subalterno 3 (residenziale), Bene 2 - foglio 15 particella 33, (autorimessa), e Bene 3 - foglio 15 mappale 29 subalterno 6, (area urbana). La scelta principalmente è stata motivata dall'assoluta certezza della maggiore appetibilità dell'intero compendio per il mercato immobiliare della zona. E' palese l'assoluta mancanza di attrazione commerciale per il Bene 3, che altrimenti resterebbe, relitto planimetrico perenne. La vendita del lotto non è soggetta ad I.V.A..

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Vigino, 3/A, piano T - 1°
Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente ad Ovest del nucleo di antica formazione dell'abitato di Borgo Vercelli. Nel dettaglio il compendio risulta inserito nelle prime aree di espansione riconducibili alla metà del secolo scorso. La quota media sul livello del mare è di circa 126 m, la popolazione si attesta appena più di 2250 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari soprattutto verso la città di Vercelli. Il Comune di Borgo Vercelli risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuola dell'infanzia, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. L'abitato di Borgo Vercelli si trova a circa 5 chilometri da Vercelli, capoluogo di Provincia, e comunque sulla direttrice principale che unisce Vercelli con la Città di Novara. Analizzando le previsioni urbanistiche della cittadina, sempre più si conferma come una nuova zona di espansione industriale e/o commerciale della medesima città di Vercelli. Dal punto di vista della viabilità la cittadina risulta pienamente disimpegnata dal traffico veicolare pesante, seppur ben raggiungibile direttamente nel suo centro. Il comune è posizionato sulla linea ferroviaria Milano-Torino e discretamente servita dai mezzi a carattere locale. Limitata risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile residenziale è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra di cui il



piano primo interessa l'appartamento in oggetto di perizia. L'epoca di realizzazione può essere riferita appena dopo la metà del secolo scorso. La residenza in esame è costituita dal solo piano primo raggiungibile da una scala a doppia rampa, interna all'edificio, raggiungibile direttamente dalla pubblica via Aldo Vigino; l'accesso è esclusivamente pedonale. L'immobile risulta libero sui tre lati Nord, Est e Sud, per cui si deduce una buona esposizione elio-climatica. L'immobile in esame di perizia non è dotato di alcun cortile di competenza. Dalla scala si accede al piano primo dove si entra direttamente nell'appartamento costituito da uno spazio aperto ricavato dall'unione di un disimpegno, una camera e la cucina. La parte terminale del disimpegno collega il bagno e altre due camere. Un piccolo ripostiglio è ricavato sul pianerottolo di arrivo della scala, ed uno, di maggiori dimensioni, è stato realizzato nel sottoscala. L'appartamento è dotato di balcone, in parte occupato dalla caldaia e da elettrodomestici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 29, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 73.743,95

Il bene è parte integrante dell'unico lotto di stima in oggetto di perizia formato da tre unità, in particolare risulta definito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Vercelli: Foglio 15, particella 29 subalterno 3, categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani – abitazione di tipo economico.

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

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Borgo Vercelli, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 25 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2022 (vistato dalla Giunta camerale il 30/01/2023), come media tra i valori per Unità residenziali abitabili in buono stato e ristrutturate, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferiti a valori medi di Abitazioni di tipo economico ed Abitazioni civili. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso pedonale, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 848,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore medio esposto nelle perizie di stima riguardante beni simili posti nel Comune di Borgo Vercelli, di pari qualità reperito sul sito Astegiudiziarie.it: 530,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto è di 775,00 €/mq, ottenuto come media dei valori di un ampio range tra 350,00 €/mq e 1200,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al secondo semestre 2022) di 800,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle



valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati; stesso peso viene riconosciuto al listino della Camera di commercio che interpola i dati con tutti i comuni limitrofi. In merito ai parametri reperiti dal sito delle aste giudiziarie, la scrivente considera che i beni esposti in vendita risultano, già da parecchio tempo pubblicati, soggetti a più ribassi, e chiaramente invenduti, per cui la sottoscritta scrivente ritiene di valutarne peso limitato. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 2 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Camera di Commercio, peso 2 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 763,00 €/mq. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Dal totale di stima dovranno essere decurtati i costi afferenti l'adeguamento dell'immobile alle norme igienico edilizie così come descritto nel paragrafo afferente la regolarità edilizia, 1.950,00 €; gli oneri sanzionatori di circa 1.000,00 per sanatoria abusi edilizi; la completa sostituzione del manto di copertura, 12.919,33 € (comprensivo di IVA); ed infine a completare il quadro economico dei deprezzamenti, 2.700,00 relative alle competenze professionali, comprensive di oneri fiscali. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei deprezzamenti, può essere stimato in:
€ 55.174,62.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Vigino, 13, piano T

Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente ad Ovest del nucleo di antica formazione dell'abitato di Borgo Vercelli. Nel dettaglio il compendio risulta inserito nelle prime aree di espansione riconducibili alla metà del secolo scorso. La quota media sul livello del mare è di circa 126 m, la popolazione si attesta appena più di 2250 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari soprattutto verso la città di Vercelli. Il Comune di Borgo Vercelli risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuola dell'infanzia, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. L'abitato di Borgo Vercelli si trova a circa 5 chilometri da Vercelli, capoluogo di Provincia, e comunque sulla direttrice principale che unisce Vercelli con la Città di Novara. Analizzando le previsioni urbanistiche della cittadina, sempre più si conferma come una nuova zona di espansione industriale e/o commerciale della medesima città di Vercelli. Dal punto di vista della viabilità la cittadina risulta pienamente disimpegnata dal traffico veicolare pesante, seppur ben raggiungibile direttamente nel suo centro. Il comune è posizionato sulla linea ferroviaria Milano-Torino e discretamente servita dai mezzi a carattere locale. Limitata risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile ad uso rimessa e ripostiglio è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra. L'epoca di realizzazione può essere riferita alla prima metà del secolo scorso, con ristrutturazione del 1970. Il piano terra è adibito a rimessa di difficile fruizione visto lo scarso spazio di manovra antistante; il piano primo, costituito da un cassero chiuso su tre lati, utilizzato come ripostiglio, è raggiungibile solamente tramite scala mobile esterna all'edificio non essendoci collegamenti verticali strutturati. L'immobile risulta libero sul fronte Nord, dove sono situati gli accessi; in continuità con altre costruzioni sui lati Est ed Ovest; e nuovamente libero sul margine Sud, tramite parete cieca, verso un limitatissimo cavedio, in parte in proprietà dell'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 33, Categoria C6

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



Valore di stima del bene: € 8.983,98

Il Bene n° 2 è parte integrante dell'unico lotto di stima in oggetto di perizia formato dai Beni 1, 2 e 3, in particolare risulta definito catastalmente da unico bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Vercelli: Foglio 15, particella 33, categoria C/6, Classe 3, consistenza 26 mq – autorimessa con soprastante cassero.

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

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Borgo Vercelli o in comuni limitrofi, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 25 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2022, interpolando il parametro relativo a capannoni non commerciali, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2022. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della difficoltà di accesso carraio, della conseguente difficoltà di manovra, dell'assenza di collegamento verticale con il ripostiglio al primo piano, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione e finitura, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "box, capannoni non commerciali, depositi, etc." forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 386,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto è di 325,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al secondo semestre 2022), riferiti a "box" consistente in 435,00 €/mq. La sottoscritta scrivente ritiene di determinare il valore derivante da una media aritmetica dando pari peso ai tre dati di provenienza (Agenzie immobiliari, peso 2 – Camera di Commercio, peso 1 – Agenzia delle Entrate, peso 2); per cui si ottiene il seguente valore, approssimato di 393,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenendo in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza, può essere stimato in:

€ 8.983,98.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Borgo Vercelli (VC) - Via Vigino, 13, piano T - 1°

Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente ad Ovest del nucleo di antica formazione dell'abitato di Borgo Vercelli. Nel dettaglio il compendio risulta inserito nelle prime aree di espansione riconducibili alla metà del secolo scorso. La quota media sul livello del mare è di circa 126 m, la popolazione si attesta appena più di 2250 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari soprattutto verso la città di Vercelli. Il Comune di Borgo Vercelli risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuola dell'infanzia, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. L'abitato di Borgo Vercelli si trova a circa 5 chilometri da



Vercelli, capoluogo di Provincia, e comunque sulla direttrice principale che unisce Vercelli con la Città di Novara. Analizzando le previsioni urbanistiche della cittadina, sempre più si conforma come una nuova zona di espansione industriale e/o commerciale della medesima città di Vercelli. Dal punto di vista della viabilità la cittadina risulta pienamente disimpegnata dal traffico veicolare pesante, seppur ben raggiungibile direttamente nel suo centro. Il comune è posizionato sulla linea ferroviaria Milano-Torino e discretamente servita dai mezzi a carattere locale. Limitata risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'area urbana in esame è situata a Sud di un edificio adibito a ripostiglio e rimessa in proprietà dell'esecutato, dalla quale non è però raggiungibile, e consiste nella metà planimetrica di una porzione di cavedio di separazione tra fabbricati. La consistenza del bene è di 3 mq; la dimensione in larghezza dell'intero cavedio è di 1,15 m. L'area è realmente interclusa. L'area urbana, di queste dimensioni, generalmente ha uno scopo per la sua costituzione, in effetti transitorio, probabilmente è stata costituita per passaggi di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 29, Sub. 6, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 135,00

Il bene è parte integrante dell'unico lotto di stima in oggetto di perizia formato da tre unità, in particolare risulta definito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Vercelli: Foglio 15, particella 29 subalterno 6, categoria F/1, consistenza 3 mq – area urbana.

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

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha utilizzato il valore venale in comune commercio delle aree edificabili come definite dall'art. 2 del D. Lgs. 30/12/1992 n. 504, applicato dal Comune di Borgo Vercelli in 45,00 €/mq, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20/12/2022.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgo Vercelli (VC) - Via Viginò, 3/A, piano T - 1°	96,65 mq	763,00 €/mq	€ 73.743,95	100,00%	€ 73.743,95
Bene N° 2 - Garage Borgo Vercelli (VC) - Via Viginò, 13, piano T	22,86 mq	393,00 €/mq	€ 8.983,98	100,00%	€ 8.983,98
Bene N° 3 - Area urbana Borgo Vercelli (VC) - Via Viginò, 13, piano T - 1°	3,00 mq	45,00 €/mq	€ 135,00	100,00%	€ 135,00
Valore di stima:					€ 82.862,93



Valore di stima: € 82.862,93

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere edilizie interne	1950,00	€
Sanzione urbanistico-edilizia	1000,00	€
Sostituzione manto di copertura in "eternit" (quota di competenza, compresa IVA)	12919,33	€
Competenze tecnico professionali, comprensivi di oneri fiscali, per adeguamento urbanistico-edilizio e catastale bene 1	2700,00	€
Competenze tecnico professionali, comprensivi di oneri fiscali, per adeguamento catastale bene 3	1400,00	€

Valore finale di stima: € 62.893,60

Per la valutazione dei beni, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Borgo Vercelli, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 25 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2022, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso del Bene 2 non si sono reperite stime presso il sito astegiudiziarie.it per cui il valore è stato stimato come media aritmetica dei tre dati strutturati.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso pedonale, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi come in effetti si presentano gli immobili in questione. Evidentemente si è tenuto in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza individuati in sede di determinazione della consistenza.

Per ciò che attiene al Bene 2, giova sottolineare come in provincia di Vercelli la parametrizzazione percentuale di stima del valore delle autorimesse al servizio delle unità residenziali sia di circa il 60%; in linea con il dato estrapolato. Si è quindi tenuto conto del deprezzamento degli immobili dovuto alle spese relative ai lavori di adeguamento igienico-sanitari, alla completa sostituzione del manto di copertura, alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, all'aggiornamento catastale, agli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse, ed alle sanzioni. Per la valutazione del bene 3, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha utilizzato il valore venale in comune commercio delle aree edificabili come definite dall'art. 2 del D. Lgs. 30/12/1992 n. 504, applicato dal Comune di Borgo Vercelli in 45,00 €/mq, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20/12/2022. Dalla stima



dei singoli lotti sono state decurtate le spese individuate al fine di rendere facilmente trasferibile l'intero lotto pignorato comprensivo dei Beni 1, 2 e 3, confluite nell'unico deprezzamento.

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

Gattinara, li 26/06/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Identificativi catastali
- ✓ Estratti di mappa - Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Visure storiche per immobile e per soggetto
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Licenza di costruzione - 1964 -
- ✓ Altri allegati - Licenza di costruzione - 1970 -
- ✓ Altri allegati - Autorizzazione Comunale - 2000 -
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Computo metrico stimativo
- ✓ Altri allegati - Certificati residenza-Stato di famiglia-Estr. atto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Atto di locazione
- ✓ Altri allegati - Verbale primo accesso
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Bene 1 e Bene 2
- ✓ Altri allegati - Atti
- ✓ Altri allegati - Consultazioni catastali
- ✓ Altri allegati - Ricerca documentale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Vigino, 3/A, piano T - 1°
Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente ad Ovest del nucleo di antica formazione dell'abitato di Borgo Vercelli. Nel dettaglio il compendio risulta inserito nelle prime aree di espansione riconducibili alla metà del secolo scorso. La quota media sul livello del mare è di circa 126 m, la popolazione si attesta appena più di 2250 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari soprattutto verso la città di Vercelli. Il Comune di Borgo Vercelli risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuola dell'infanzia, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. L'abitato di Borgo Vercelli si trova a circa 5 chilometri da Vercelli, capoluogo di Provincia, e comunque sulla direttrice principale che unisce Vercelli con la Città di Novara. Analizzando le previsioni urbanistiche della cittadina, sempre più si conferma come una nuova zona di espansione industriale e/o commerciale della medesima città di Vercelli. Dal punto di vista della viabilità la cittadina risulta pienamente disimpegnata dal traffico veicolare pesante, seppur ben raggiungibile direttamente nel suo centro. Il comune è posizionato sulla linea ferroviaria Milano-Torino e discretamente servita dai mezzi a carattere locale. Limitata risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile residenziale è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra di cui il piano primo interessa l'appartamento in oggetto di perizia. L'epoca di realizzazione può essere riferita appena dopo la metà del secolo scorso. La residenza in esame è costituita dal solo piano primo raggiungibile da una scala a doppia rampa, interna all'edificio, raggiungibile direttamente dalla pubblica via Aldo Vigino; l'accesso è esclusivamente pedonale. L'immobile risulta libero sui tre lati Nord, Est e Sud, per cui si deduce una buona esposizione elio-climatica. L'immobile in esame di perizia non è dotato di alcun cortile di competenza. Dalla scala si accede al piano primo dove si entra direttamente nell'appartamento costituito da uno spazio aperto ricavato dall'unione di un disimpegno, una camera e la cucina. La parte terminale del disimpegno collega il bagno e altre due camere. Un piccolo ripostiglio è ricavato sul pianerottolo di arrivo della scala, ed uno, di maggiori dimensioni, è stato realizzato nel sottoscala. L'appartamento è dotato di balcone, in parte occupato dalla caldaia e da elettrodomestici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 29, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia, e di cui fa parte il Bene 1, è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa in rete sul sito istituzionale comuneborgovercelli.it del Comune di Borgo Vercelli. Nel dettaglio alla tavola di piano PD4, Progetto il centro abitato, Vincoli-Rispetti-Tutele-Riferimenti Normativi redatta dall'Arch. Aldo Besate, il lotto in esame di stima risulta inserito in "Ambito Residenziale - Consolidato" - Edifici prevalentemente in linea, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come "Il tessuto edilizio esistente". Inoltre l'area in esame è posizionata tra le perimetrazioni "Zona di controllo R.I.R. inizio letalità" e "Zona di controllo R.i.R. elevata letalità" così come definito all'art. 59 delle N.T.A.. E' degno di segnalazione come l'area in esame rientri in "Zona di tutela archeologica" come individuato all'art. 52 delle N.T.A..
Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, al TITOLO III: ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI, CAPO 1 - MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, all'Art. 23 - Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente. Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio -urbanistici: a) Le corti e le cortine dense; sono



situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia "condominiale".

A. Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili come prescritto all'art. 26. B. Tipi di intervento Con riferimento all'art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: - ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale: · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense" · 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea" · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto" - L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$ - Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto - Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che: · è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale. D. Disposizioni particolari Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con



applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C. All'Art. 59 – Insediamenti a rischio di incidenti rilevanti (RIR) - Sul territorio comunale di Borgo Vercelli non insistono, al momento della adozione del presente P.R.G. insediamenti a rischio di incidente rilevante a norma del D.Lgs. n. 334 del 12.10.1999 e del D.M. 9.5.2001 e s.m.i.. Eventuali nuovi insediamenti che ricadano nella normativa sopra citata potranno essere ammessi esclusivamente all'interno delle aree produttive dei P.I.P. previsti, purchè le aree di rischio siano interamente contenute entro il perimetro dello stabilimento; i relativi titoli autorizzativi saranno rilasciati solo a seguito della verifica della compatibilità territoriale ed ambientale secondo i criteri stabiliti dalle "Linee guida" regionali sul rischio industriale pubblicate con D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010. All'Art. 52 – Siti di interesse archeologico - Nelle zone ed ambiti cartograficamente indicati sulle tavole del P.R.G. ogni intervento di trasformazione del suolo (eccettuata la normale aratura dello strato colturale dei terreni coltivati) con opere che possano alterare le condizioni del substrato è subordinato a progetto che dovrà essere presentato alla competente SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI per il parere di competenza; in caso di parere favorevole l'esecuzione delle opere è subordinata a formale accettazione delle prescrizioni della Soprintendenza stessa. Dal punto di vista geologico alla tavola ATG 02 – "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", redatta dal Geologo Gaetano Romano, l'area in oggetto è iscritta in CLASSE II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Vigino, 13, piano T

Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente ad Ovest del nucleo di antica formazione dell'abitato di Borgo Vercelli. Nel dettaglio il compendio risulta inserito nelle prime aree di espansione riconducibili alla metà del secolo scorso. La quota media sul livello del mare è di circa 126 m, la popolazione si attesta appena più di 2250 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari soprattutto verso la città di Vercelli. Il Comune di Borgo Vercelli risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuola dell'infanzia, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. L'abitato di Borgo Vercelli si trova a circa 5 chilometri da Vercelli, capoluogo di Provincia, e comunque sulla direttrice principale che unisce Vercelli con la Città di Novara. Analizzando le previsioni urbanistiche della cittadina, sempre più si conforma come una nuova zona di espansione industriale e/o commerciale della medesima città di Vercelli. Dal punto di vista della viabilità la cittadina risulta pienamente disimpegnata dal traffico veicolare pesante, seppur ben raggiungibile direttamente nel suo centro. Il comune è posizionato sulla linea ferroviaria Milano-Torino e discretamente servita dai mezzi a carattere locale. Limitata risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile ad uso rimessa e ripostiglio è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra. L'epoca di realizzazione può essere riferita alla prima metà del secolo scorso, con ristrutturazione del 1970. Il piano terra è adibito a rimessa di difficile fruizione visto lo scarso spazio di manovra antistante; il piano primo, costituito da un cassero chiuso su tre lati, utilizzato come ripostiglio, è raggiungibile solamente tramite scala mobile esterna all'edificio non essendoci collegamenti verticali strutturati. L'immobile risulta libero sul fronte Nord, dove sono situati gli accessi; in continuità con altre costruzioni sui lati Est ed Ovest; e nuovamente libero sul margine Sud, tramite parete cieca, verso un limitatissimo cavedio, in parte in proprietà dell'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 33, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia, e di cui fa parte il Bene 1, è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa in rete sul sito istituzionale comuneborgovercelli.it del Comune di Borgo Vercelli. Nel dettaglio alla tavola di piano PD4, Progetto il centro abitato, Vincoli-Rispetti-Tutele-Riferimenti Normativi redatta dall'Arch. Aldo Besate, il lotto in esame di stima risulta inserito in "Ambito Residenziale - Consolidato" - Edifici prevalentemente in linea, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come "Il tessuto edilizio esistente". Inoltre l'area in esame è posizionata tra le perimetrazioni "Zona di controllo R.I.R. inizio letalità" e "Zona di controllo R.i.R. elevata letalità" così come definito all'art. 59 delle N.T.A.. E' degno di segnalazione come l'area in esame rientri in "Zona di tutela archeologica" come individuato all'art. 52 delle N.T.A.. Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, al TITOLO III: ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI, CAPO 1 - MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, all'Art. 23 - Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente. Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio -urbanistici: a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia "condominiale".

A. Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili come prescritto all'art. 26. B. Tipi di intervento Con riferimento all'art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto - pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: - ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale: · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense" · 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea" · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto" - L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$ - Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto - Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che: · è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; ·



frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente; i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale. D. Disposizioni particolari Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C. All'Art. 59 - Insediamenti a rischio di incidenti rilevanti (RIR) - Sul territorio comunale di Borgo Vercelli non insistono, al momento della adozione del presente P.R.G. insediamenti a rischio di incidente rilevante a norma del D.Lgs. n. 334 del 12.10.1999 e del D.M. 9.5.2001 e s.m.i.. Eventuali nuovi insediamenti che ricadano nella normativa sopra citata potranno essere ammessi esclusivamente all'interno delle aree produttive dei P.I.P. previsti, purchè le aree di rischio siano interamente contenute entro il perimetro dello stabilimento; i relativi titoli autorizzativi saranno rilasciati solo a seguito della verifica della compatibilità territoriale ed ambientale secondo i criteri stabiliti dalle "Linee guida" regionali sul rischio industriale pubblicate con D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010. All'Art. 52 - Siti di interesse archeologico - Nelle zone ed ambiti cartograficamente indicati sulle tavole del P.R.G. ogni intervento di trasformazione del suolo (eccettuata la normale aratura dello strato culturale dei terreni coltivati) con opere che possano alterare le condizioni del substrato è subordinato a progetto che dovrà essere presentato alla competente SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI per il parere di competenza; in caso di parere favorevole l'esecuzione delle opere è subordinata a formale accettazione delle prescrizioni della Soprintendenza stessa. Dal punto di vista geologico alla tavola ATG 02 - "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", redatta dal Geologo Gaetano Romano, l'area in oggetto è iscritta in CLASSE II - Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Borgo Vercelli (VC) - Via Vigino, 13, piano T - 1°
Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente ad Ovest del nucleo di antica formazione dell'abitato di Borgo Vercelli. Nel dettaglio il compendio risulta inserito nelle prime aree di espansione riconducibili alla metà del secolo scorso. La quota media sul livello del mare è di circa 126 m, la popolazione si attesta appena più di 2250 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari soprattutto verso la città di Vercelli. Il Comune di Borgo Vercelli risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuola dell'infanzia, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. L'abitato di Borgo Vercelli si trova a circa 5 chilometri da Vercelli, capoluogo di Provincia, e comunque sulla direttrice principale che unisce Vercelli con la Città di Novara. Analizzando le previsioni urbanistiche della cittadina, sempre più si conforma come una nuova zona di espansione industriale e/o commerciale della medesima città di Vercelli. Dal punto di vista della viabilità la cittadina risulta pienamente disimpegnata



dal traffico veicolare pesante, seppur ben raggiungibile direttamente nel suo centro. Il comune è posizionato sulla linea ferroviaria Milano-Torino e discretamente servita dai mezzi a carattere locale. Limitata risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'area urbana in esame è situata a Sud di un edificio adibito a ripostiglio e rimessa in proprietà dell'esecutato, dalla quale non è però raggiungibile, e consiste nella metà planimetrica di una porzione di cavedio di separazione tra fabbricati. La consistenza del bene è di 3 mq; la dimensione in larghezza dell'intero cavedio è di 1,15 m. L'area è realmente interclusa. L'area urbana, di queste dimensioni, generalmente ha uno scopo per la sua costituzione, in effetti transitorio, probabilmente è stata costituita per passaggi di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 29, Sub. 6, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia, e di cui fa parte il Bene 1, è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa in rete sul sito istituzionale comuneborgovercelli.it del Comune di Borgo Vercelli. Nel dettaglio alla tavola di piano PD4, Progetto il centro abitato, Vincoli-Rispetti-Tutele-Riferimenti Normativi redatta dall'Arch. Aldo Besate, il lotto in esame di stima risulta inserito in "Ambito Residenziale - Consolidato" - Edifici prevalentemente in linea, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come "Il tessuto edilizio esistente". Inoltre l'area in esame è posizionata tra le perimetrazioni "Zona di controllo R.I.R. inizio letalità" e "Zona di controllo R.i.R. elevata letalità" così come definito all'art. 59 delle N.T.A.. E' degno di segnalazione come l'area in esame rientri in "Zona di tutela archeologica" come individuato all'art. 52 delle N.T.A.. Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, al TITOLO III: ATTUAZIONE DEL P.R.G. NEGLI AMBITI NORMATIVI, CAPO 1 - MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI, all'Art. 23 - Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente. Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio -urbanistici: a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia "condominiale". A. Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili come prescritto all'art. 26. B. Tipi di intervento Con riferimento all'art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto - pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: - ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale: · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense" · 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea" · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto" - L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul



esistente; vale la seguente formula: $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$ - Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto - Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che: · è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale. D. Disposizioni particolari Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C. All'Art. 59 – Insediamenti a rischio di incidenti rilevanti (RIR) - Sul territorio comunale di Borgo Vercelli non insistono, al momento della adozione del presente P.R.G. insediamenti a rischio di incidente rilevante a norma del D.Lgs. n. 334 del 12.10.1999 e del D.M. 9.5.2001 e s.m.i.. Eventuali nuovi insediamenti che ricadano nella normativa sopra citata potranno essere ammessi esclusivamente all'interno delle aree produttive dei P.I.P. previsti, purchè le aree di rischio siano interamente contenute entro il perimetro dello stabilimento; i relativi titoli autorizzativi saranno rilasciati solo a seguito della verifica della compatibilità territoriale ed ambientale secondo i criteri stabiliti dalle "Linee guida" regionali sul rischio industriale pubblicate con D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010. All'Art. 52 – Siti di interesse archeologico - Nelle zone ed ambiti cartograficamente indicati sulle tavole del P.R.G. ogni intervento di trasformazione del suolo (eccettuata la normale aratura dello strato colturale dei terreni coltivati) con opere che possano alterare le condizioni del substrato è subordinato a progetto che dovrà essere presentato alla competente SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI per il parere di competenza; in caso di parere favorevole l'esecuzione delle opere è subordinata a formale accettazione delle prescrizioni della Soprintendenza stessa. Dal punto di vista geologico alla tavola ATG 02 – "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", redatta dal Geologo Gaetano Romano, l'area in oggetto è iscritta in CLASSE II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Prezzo base d'asta: € 62.893,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.893,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - Via Vigino, 3/A, piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 29, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	96,65 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene in esame di stima, risulta dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità che appaiono in discreto stato conservativo, ed in effetti risulta abitato da una famiglia composta da cinque persone. Di differente tono sono le considerazioni afferenti lo stato igienico-edilizio rilevato. E' inaccettabile la continuità d'aria tra il bagno e la zona giorno, ma soprattutto è evidente l'effetto delle infiltrazioni d'acqua all'intradosso del solaio e sulle pareti del locale posto a Sud-Ovest del fabbricato dovute alla trafilatura d'acqua dal sottotetto. In quella partizione di copertura si sono riscontrate parecchie lacerazioni del manto, parzialmente sostituito con teloni in materiale plastico nel recente passato, oggi divelti. In effetti si è rilevato che la medesima copertura è in cemento con matrice in fibra di amianto. Da una attenta analisi, in sede di sopralluogo, si sono rivelate le pessime condizioni della medesima copertura, in parte frantumata ed addirittura mancante. Il tempo trascorso dalla sua posa, i vari eventi meteorici avversi quali grandine, trombe d'aria, etc., hanno reso le lastre di fibro-amianto friabili; la scrivente ritiene che la copertura presenta fonte di rischio per cui debba essere obbligatoriamente rimossa in quanto rilascia nell'aria microfibre molto nocive per la salute dell'uomo. Risulta pressoché impossibile eseguire altri interventi come l'incapsulamento o la sovracopertura. E' palese che i lavori debbano essere eseguiti da ditte specializzate ed autorizzate, iscritte all'Albo nazionale dei gestori ambientali, che provvedono sia alla rimozione sia allo smaltimento della copertura contenente amianto. Al fine di quantificare l'importo dell'intervento, l'esperto stimatore ha prodotto un dedicato computo metrico estimativo (che allega alla perizia generale di stima), che contiene oltretutto anche le spese di analisi e gli oneri di discarica. La scrivente ha optato per la soluzione più economica tra le coperture possibili. E' palese che dovendo sostituire l'intera copertura si dovrà prevedere l'apporto di una linea vita di sicurezza. Le spese complessive conglobate consistono in 21.179,22 €, a cui si dovrà aggiungere la percentuale d'IVA di competenza di 4.659,43 €, per un totale complessivo di 25.838,65 €. Trattandosi di un edificio a due piani residenziali fuori terra, le competenze di ristrutturazione della copertura afferiscono ad entrambi gli appartamenti sovrapposti, al piano primo ed al piano terra, in pari quota; per cui si contabilizza l'importo di 12.919,33 € per la rimessa in pristino della copertura. Tracce di umidità, dovute anche ad una insufficiente gestione delle aperture e dell'impianto di riscaldamento, sono comunque presenti in tutti i locali. L'impianto di riscaldamento è efficiente fornito da caldaia a gas metano posizionata all'esterno e manutenibile dal balcone. I termosifoni, in buono stato di conservazione, sono in acciaio; la caldaia fornisce anche l'acqua calda sanitaria. E' evidente che per una corretta fruizione dell'alloggio, oltre al rifacimento completo del manto di copertura, siano necessari il trattamento dei soffitti e delle pareti con prodotti deumidificanti, la sanificazione dei pavimenti, ricondizionamento e verniciatura degli elementi oscuranti, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Si fa notare che sono state abbattute alcune pareti interne di separazione dei locali cucina e soggiorno, senza che sia stata effettuata un'analisi statica degli eventuali effetti sull'edificio. Al piano terra, nella zona del vano scala, sia internamente che esternamente, si denota una cospicua presenza di umidità di risalita dovuta al fatto che le murature sono a diretto contatto con le fondazioni ammassate nel terreno intriso dalla falda semi-affiorante nel periodo di carico idrico. Il margine Nord del fabbricato, esternamente, evidenzia incipienti situazioni di distacco dell'intonaco ammalorato connesse con l'esposizione e la qualità dell'intonaco stesso. Non è mai stato eseguito alcun intervento finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale: discreto - copertura: gravemente insufficiente - finiture edili: sufficiente - serramenti: sufficiente - impiantistico: sufficiente - energetico: gravemente insufficiente</p>		
Descrizione:	<p>Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente ad Ovest del nucleo di antica formazione dell'abitato di Borgo Vercelli. Nel dettaglio il compendio risulta inserito nelle prime aree di espansione riconducibili alla metà del secolo scorso. La quota media sul livello del mare è di circa 126 m, la popolazione si attesta appena più di 2250 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari soprattutto verso la città di Vercelli. Il Comune di Borgo Vercelli risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi</p>		



	quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuola dell'infanzia, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. L'abitato di Borgo Vercelli si trova a circa 5 chilometri da Vercelli, capoluogo di Provincia, e comunque sulla direttrice principale che unisce Vercelli con la Città di Novara. Analizzando le previsioni urbanistiche della cittadina, sempre più si conforma come una nuova zona di espansione industriale e/o commerciale della medesima città di Vercelli. Dal punto di vista della viabilità la cittadina risulta pienamente disimpegnata dal traffico veicolare pesante, seppur ben raggiungibile direttamente nel suo centro. Il comune è posizionato sulla linea ferroviaria Milano-Torino e discretamente servita dai mezzi a carattere locale. Limitata risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile residenziale è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra di cui il piano primo interessa l'appartamento in oggetto di perizia. L'epoca di realizzazione può essere riferita appena dopo la metà del secolo scorso. La residenza in esame è costituita dal solo piano primo raggiungibile da una scala a doppia rampa, interna all'edificio, raggiungibile direttamente dalla pubblica via Aldo Vigino; l'accesso è esclusivamente pedonale. L'immobile risulta libero sui tre lati Nord, Est e Sud, per cui si deduce una buona esposizione elio-climatica. L'immobile in esame di perizia non è dotato di alcun cortile di competenza. Dalla scala si accede al piano primo dove si entra direttamente nell'appartamento costituito da uno spazio aperto ricavato dall'unione di un disimpegno, una camera e la cucina. La parte terminale del disimpegno collega il bagno e altre due camere. Un piccolo ripostiglio è ricavato sul pianerottolo di arrivo della scala, ed uno, di maggiori dimensioni, è stato realizzato nel sottoscala. L'appartamento è dotato di balcone, in parte occupato dalla caldaia e da elettrodomestici.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - Via Vigino, 13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 33, Categoria C6	Superficie	22,86 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame di stima, trattandosi di rimessa e sovrastante ripostiglio, seppur dotato di solo impianto elettrico, in cattivo stato manutentivo, risulta idoneo ad ottenere l'agibilità per lo scopo per cui è stato realizzato, fatti salvi alcuni piccoli lavori edilizi di ripristino, quale il ripasso del manto di copertura, il ricondizionamento della serranda, la manutenzione dell'impianto elettrico. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale: sufficiente - copertura: sufficiente - finiture edili: sufficiente - serramenti: sufficiente - impiantistico: insufficiente		
Descrizione:	Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente ad Ovest del nucleo di antica formazione dell'abitato di Borgo Vercelli. Nel dettaglio il compendio risulta inserito nelle prime aree di espansione riconducibili alla metà del secolo scorso. La quota media sul livello del mare è di circa 126 m, la popolazione si attesta appena più di 2250 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari soprattutto verso la città di Vercelli. Il Comune di Borgo Vercelli risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuola dell'infanzia, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. L'abitato di Borgo Vercelli si trova a circa 5 chilometri da Vercelli, capoluogo di Provincia, e comunque sulla direttrice principale che unisce Vercelli con la Città di Novara. Analizzando le previsioni urbanistiche della cittadina, sempre più si conforma come una nuova zona di espansione industriale e/o commerciale della medesima città di Vercelli. Dal punto di vista della viabilità la cittadina risulta pienamente disimpegnata dal traffico veicolare pesante, seppur ben raggiungibile direttamente nel suo centro. Il comune è posizionato sulla linea ferroviaria Milano-Torino e discretamente servita dai mezzi a carattere locale. Limitata risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile ad uso rimessa e ripostiglio è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra. L'epoca di realizzazione può essere riferita alla prima metà del secolo scorso, con ristrutturazione del 1970. Il piano terra è adibito a rimessa di difficile fruizione visto lo scarso spazio di manovra antistante; il piano primo, costituito da un cassero chiuso su tre lati, utilizzato come ripostiglio, è raggiungibile solamente tramite scala mobile esterna all'edificio non essendoci collegamenti verticali strutturati. L'immobile risulta libero sul fronte Nord, dove sono situati gli accessi; in continuità con altre costruzioni sui lati Est ed Ovest; e nuovamente libero sul margine Sud, tramite parete cieca, verso un limitatissimo		



	cavedio, in parte in proprietà dell'esecutato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - Via Viginò, 13, piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 29, Sub. 6, Categoria F1	Superficie	3,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame di stima, costituito da un'area di 3 mq, base di un cavedio tra tre unità edilizie accessorie, ha piano in terra di riporto mista a detriti di laterizio e cemento, in parte coperta da telo plastificato. Al momento del sopralluogo l'area urbana risultava utilizzata come deposito di materiali ed attrezzature edili, anche in parte protette da lamiere.		
Descrizione:	<p>Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente ad Ovest del nucleo di antica formazione dell'abitato di Borgo Vercelli. Nel dettaglio il compendio risulta inserito nelle prime aree di espansione riconducibili alla metà del secolo scorso. La quota media sul livello del mare è di circa 126 m, la popolazione si attesta appena più di 2250 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari soprattutto verso la città di Vercelli. Il Comune di Borgo Vercelli risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuola dell'infanzia, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. L'abitato di Borgo Vercelli si trova a circa 5 chilometri da Vercelli, capoluogo di Provincia, e comunque sulla direttrice principale che unisce Vercelli con la Città di Novara. Analizzando le previsioni urbanistiche della cittadina, sempre più si conforma come una nuova zona di espansione industriale e/o commerciale della medesima città di Vercelli. Dal punto di vista della viabilità la cittadina risulta pienamente disimpegnata dal traffico veicolare pesante, seppur ben raggiungibile direttamente nel suo centro. Il comune è posizionato sulla linea ferroviaria Milano-Torino e discretamente servita dai mezzi a carattere locale. Limitata risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'area urbana in esame è situata a Sud di un edificio adibito a ripostiglio e rimessa in proprietà dell'esecutato, dalla quale non è però raggiungibile, e consiste nella metà planimetrica di una porzione di cavedio di separazione tra fabbricati. La consistenza del bene è di 3 mq; la dimensione in larghezza dell'intero cavedio è di 1,15 m. L'area è realmente interclusa. L'area urbana, di queste dimensioni, generalmente ha uno scopo per la sua costituzione, in effetti transitorio, probabilmente è stata costituita per passaggi di proprietà.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

