
TRIBUNALE DI VERBANIA

Perizia del C.T.U. Arch. Buzio Tiziano, nella procedura 14/2024

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 2	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli ed oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Lotto 2	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto 2	15
Schema riassuntivo Procedura 14/2024	16
Lotto 2 Prezzo base d'asta: € 22.000,00	16

INCARICO

In data 11/11/2024, il sottoscritto Arch. Buzio Tiziano, con studio in Via Caduti per la Libertà, 16 - 28887 - Omegna (VB), email tiziano@studiotecnicobuzio.it ;info@studiotecnicobuzio.it, PEC buzio.tiziano@archiworldpec.it, Tel. 3335703377, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1° (Coord. Geografiche: 45°56'20"N 8°33'51"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo (Coord. Geografiche: 45°56'20"N 8°33'51"E)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Novara n. 6, edificio 1
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Vidigulfo (PV) - Frazione Pontelungo n. 25, edificio 1

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Novara n. 6, edificio 1

DESCRIZIONE

Magazzino al piano terra con accesso carraio da cortile comune della superficie lorda di 110mq.

La proprietà sorge nel centro cittadino di Borgo Vercelli, a pochi passi dalla piazza principale, Piazza Brunetta, in zona residenziale e di servizi.

Il PRG vigente comprende l'immobile tra le aree con destinazione "Usi prevalentemente residenziali", all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF) tra le "Corti e Cortine del NAF".

L'immobile è stato realizzato in epoche successive su recupero di fabbricato di vecchio impianto.

L'immobile è ubicato in agglomerato edilizio di vecchio impianto prevalentemente residenziale, di forma rettangolare con lato lungo la via Novara e l'altro su cortile interno.

La porzione oggetto di stima è quella ubicata fronte strada al piano terra, composta da un magazzino.

Al piano primo, sopra al magazzino, è presente un appartamento non facente parte della presente stima, con scala di accesso comune. La copertura è a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio tipo finto coppo.

Dalla via Novara, si accede al cortile comune con terzi tramite un ampio cancello in ferro. Tramite un portone in ferro di accesso si accede dal cortile ad una parte di magazzino della superficie di circa 20 mq, avente altezza interna utile netta 3.95 con piano pavimento pari a quello del cortile.

Il resto del magazzino, circa 77 mq, ha il piano pavimento 80 cm in più in alto, quindi con altezza interna di 3.15 m, per agevolare il carico scarico dai mezzi. Questa parte di magazzino è dotata di un secondo accesso sul cortile ad altezza della ribalta dei camion.

Le strutture sono miste con setti portanti murari continui, pilastri in c.a., pavimento in caldana in c.a. e solaio in laterocemento.

Il magazzino è dotato di impianto elettrico fuori traccia, impianto di illuminazione, di allacciamento alla linea pubblica con vano contatore. Il locale non dispone di impianto di riscaldamento.

I pavimenti sono di tipo industriale in cemento con spolvero di quarzo, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiato di colore bianco.

Serramenti a nastro in ferro lungo i due lati maggiori, a filo solaio con apertura a vasistas.

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 è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale, risulta integrale , si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina partendo da nord in senso orario, con porzioni dell'immobile della particella 852: sub. 20, sub. 23, sub. 20, sub. 21, Via pubblica denominata Novara, sub. 20

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	93,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza non è la stessa in tutto il magazzino. In corrispondenza del portone di ingresso carraio, in cui il piano del pavimento è pari a quello del cortile esterno, l'altezza è di 3.95 metri. Nella restante parte il piano del pavimento è rialzato di 0.80 metri, e l'altezza utile netta interna è di 3.15 metri. Questa parte di magazzino è stata studiata per rendere veloci e comode le operazioni di carico scarico tramite l'apertura posta ad altezza della ribalta dei camion anch'essa comodamente avvicinabile con i mezzi dal cortile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/08/2004 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 852, Sub. 22 Categoria C2 Cl.3, Cons. 97 Superficie catastale 110 mq Rendita € 145,28 Piano T
Dal 21/08/2004 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 852, Sub. 22 Categoria C2 Cl.3, Cons. 97 Superficie catastale 110 mq Rendita € 145,28 Piano T
Dal 21/08/2004 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 852, Sub. 22 Categoria C2 Cl.3, Cons. 97 Superficie catastale 110 mq Rendita € 145,28 Piano T
Dal 09/11/2023 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 852, Sub. 22 Categoria C2 Cl.3, Cons. 97 Superficie catastale 110 mq Rendita € 145,28 Piano T

CRONISTORIA CORRISPONDENTE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	852	22		C2	3	97	110 mq	145,28 €	T	

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

Lo stato dei luoghi corrisponde al dichiarato

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere , né durante il sopralluogo, avvenuto in data 19 settembre 2025, si sono rilevati occupazioni o utilizzi.

STATO CONSERVATIVO

Le strutture non denotano lesioni e/o crepe, durante il sopralluogo non si sono riscontrate infiltrazioni d'acqua o macchie d'umidità dovute a risalita capillare dalle fondazioni.

Il manto di copertura è stato fatto oggetto di intervento in anni recenti. Con la SCIA n. prot. 2689 del 2016 sono stati eseguiti i lavori di smaltimento del manto di copertura in Eternit e rifacimento in tegole di laterizio senza modifiche di sagoma del tetto.

PARTI COMUNI

L'unità oggetto della stima gode di un bene comune non censibile con tutto le unità presenti del fabbricato che viene identificato come: ANDRONE CARRAIO E CORTILE COMUNE. L'accesso della strada avviene tramite cancello anch'esso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano gravami sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : continue in corrispondenza dei setti murari perimetrali.

Esposizione facciata in fregio alla Via Novara: sud.

Altezza interna utile netta: 3.95 metri in corrispondenza del portone di accesso carraio di circa 20 mq, e di 3.15

metri nel resto del magazzino , di circa 77 mq, dotato di accesso ad altezza ribalta.

Strutture verticali: la costruzione al piano terra risale ad epoca remota - l'accesso agli Atti Edilizia presso il comune non ha dato risultati. Con la Licenza Edilizia 42/1970 e successiva variante n. 2/1970 il fabbricato venne sopraelevato di un piano per realizzare un appartamento. Le strutture sono di tipo misto e presentano setti portanti in muratura mista, in c.a. con pilastri in c.a.

Solai: in latero cemento con ferri ad armatura parallela.

Copertura: a due faldo con manto in tegole di laterizio tipo finto coppo della "Wierer" su struttura lignea risalente al 2016.

Rivestimenti pareti esterne ed interne: intonaco al civile e tinteggiatura, con buono stato di conservazione con qualche traccia di umidità, risalita capillare verso strada ai piedi del muro perimetrale.

Pavimentazione interne e rivestimenti: pavimento di tipo industriale con spolvero di quarzo di indurimento, pareti tinteggiate di colore bianco.

Infissi esterni e portoni: in profilati in acciaio, con vetri semplici, con apertura a Wasistass.

Infissi interni: --

Soffitto: intonaco al civile tinteggiato bianco.

Scala di accesso al piano primo: --

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico fuori traccia di tipo corrente con interruttore differenziale a 220 V, nessun impianto di riscaldamento, illuminazione di tipo corrente industriale in tubi al neon.

Terreno esclusivo: no. E' presente un cortile comune con terzi, pavimentato in autobloccanti con cancello di ingresso carraio con movimentazione elettrica.

Posto auto: --

Dotazioni comuni : E' presente un cortile comune con terzi, pavimentato in autobloccanti con cancello di ingresso carraio con movimentazione elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/08/2004 al 28/07/2023	**** Omissis ****	TESTAMENTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IPPOLITO LUCIA	28/07/2023	171574	42191
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	02/08/2023	13090	9835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/07/2023 al 09/11/2023	**** Omissis ****	VERCELLI	04/08/2005	23	1166
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE LEO ROBERTO	28/07/2023	171574	42191
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	02/08/2023	13090	9835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERCELLI	04/08/2005	23	1166
Dal 09/11/2023 al 30/09/2025	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCALABRINI STEFANIA	09/11/2023	27609	16216
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NOVARA	22/11/2023	18179	13623
		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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 08/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG vigente comprende l'immobile tra le aree con destinazione "Usi prevalentemente residenziali", all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF) tra le "Corti e Cortine del NAF". In allegato gli estratti urbanistici grafici

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in epoche successive su recupero di fabbricato di vecchio impianto. Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Borgo Vercelli, sono emersi i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione nr 15/65 del 05/06/1965 per costruzione deposito e laboratorio;
- Licenza di Costruzione nr 19/67 del 17/05/1967 per riforma fabbricato ad uso abitazione;
- Licenza Edilizia 42/1970 e successiva variante n. 2/1972 : per sistemazione fabbricato e sopraelevazione.
- Licenza Edilizia 2/1972 per costruzione di casa di abitazione e rimesse.
- 25 agosto 1972 il rilascio da parte del Comune di Borgo Vercelli del certificato di abitabilità.
- SCIA 2689/2016 : lavori di smaltimento del manto di copertura in Eternit e rifacimento in tegole di laterizio senza modifiche di sagoma del tetto.
- SCIA in Sanatoria 35/2023 : Sanatoria per opere interne ed esterne già realizzate ai sensi art. 37 c.4. DPR 380/2001, con la quale è stato regolarizzato l'immobile al fine di poter effettuare l'ultimo atto di acquisto del 28.07.2023 da **** Omissis **** alla **** Omissis **** Allegata come "Allegato 23 Lotto due bene 3 ultimo Atto Edilizio SCIA SAN 35_2023".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato, confrontato con le planimetrie catastali e l'ultima SCIA in Sanatoria 35/2023 il sottoscritto verifica la conformità catastale ed edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stanti i documenti acquisiti non risulta costituito il condominio, pur in un contesto in cui sono presenti parti comuni, cortile, e non si ha menzione di spese arretrate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si sono divisi i beni in tre lotti, seguendo la dislocazione geografica :

Lotto 1 : Beni in Comune di Verbania all'interno del quale si è riscontrata l'opportunità di formare un lotto unico. Infatti, ai fini della valorizzazione dei beni non si ritiene utile scindere l'alloggio del custode dal resto dei magazzini ed uffici.

Lotto 2 : Magazzino in comune di Borgo Vercelli.

Lotto 3 : Magazzino in comune di Vidigulfo.

Le vendite sono soggette ad I.V.A.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di cui si allegano risultati delle ispezioni per le diverse destinazioni d'uso, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto delle stime.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Novara n. 6, edificio 1

Magazzino al piano terra con accesso carraio da cortile comune della superficie lorda di 110mq. La proprietà sorge nel centro cittadino di Borgo Vercelli, a pochi passi dalla piazza principale, Piazza Brunetta, in zona residenziale e di servizi. Il PRG vigente comprende l'immobile tra le aree con destinazione "Usi prevalentemente residenziali", all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF) tra le "Corti e Cortine del NAF". L'immobile è stato realizzato in epoche successive su recupero di fabbricato di vecchio impianto. L'immobile è ubicato in agglomerato edilizio di vecchio impianto prevalentemente residenziale, di forma rettangolare con lato lungo la via Novara e l'altro su cortile interno. La porzione oggetto di stima è quella ubicata fronte strada al piano terra, composta da un magazzino. Al piano primo primo, sopra al magazzino, è presente un appartamento non facente parte della presente stima, con scala di accesso comune. La copertura è a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio tipo finto coppo. Dalla via Novara, si accede al cortile comune con terzi tramite un ampio cancello in ferro. Tramite un portone portone in ferro di accesso si accede dal cortile ad un a parte di magazzino della superficie di circa 20 mq, avente altezza altezza interna utile netta 3.95 con piano pavimento pari a quello del cortile. Il resto del magazzino, circa 77 mq, ha il piano pavimento 80 cm in più in alto, quindi con altezza interna di 3.15 m, per agevolare il carico scarico dai mezzi. Questa parte di magazzino è dotata di un secondo accesso sul cortile ad altezza della ribalta dei camion. Le strutture sono miste con setti portanti murari continui, pilastri in c.a., pavimento in caldanea in c.a. e solaio in laterocemento. Il magazzino è dotato di impianto elettrico fuori traccia, impianto di illuminazione, di allacciamento alla linea pubblica con vano contatore. Il locale non dispone di impianto di riscaldamento. I pavimenti sono di tipo industriale in cemento con spolvero di quarzo, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiato di colore bianco. Serramenti a nastro in ferro lungo i due lati maggiore, a filo solaio con apertura a vasistas.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 852, Sub. 22, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.000,00

Il bene è stato compravenduto nel 2023 per euro 20.000,00, con atto di acquisto del 28.07.2023 da **** Omissis **** alla **** Omissis ****. Da allora si desume per confronto dalle fotografie dell'ultima SCIA edilizia in sanatoria dello stesso anno e lo stato attuale, che siano state fatte alcune opere di miglioria e rinnovamento all'impianto elettrico, di illuminazione, ed alle opere di finitura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Borgo Vercelli (VC) - Via Novara n. 6, edificio 1	110,00 mq	200,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
				Valore di stima:	€ 22.000,00

Valore finale di stima: € 22.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di particolarità o riserva da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Omegna, li 14/11/2025

Il C.T.U.
Arch. Buzio Tiziano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 16 Google maps - Lotto 2 bene 3 Aerofotografie di inquadramento della zona (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Lotto 2 bene 3 Estratti di PRGC (Aggiornamento al 04/11/2025)

✓ N° 18 Visure e schede catastali - Lotto 2 bene 3 visura catastale storica bene F15 Map 852 sub 22 (Aggiornamento al 20/09/2025)

✓ N° 19 Planimetrie catastali - Lotto 2 bene 3 Estratto Planimetrico catastale (Aggiornamento al 21/05/2025)

✓ N° 20 Visure e schede catastali - Lotto 2 bene 3 Elenco subalterni (Aggiornamento al 21/05/2025)

✓ N° 21 Planimetrie catastali - Lotto 2 bene 3 Planimetria Catastale Urbana (Aggiornamento al 21/05/2025)

✓ N° 22 Altri allegati - Lotto 2 bene 3 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/11/2025)

✓ N° 23 Altri allegati - Lotto 2 bene 3 ultimo Atto Edilizio SCIA SAN 35_2023 (Aggiornamento al 04/11/2025)

✓ N° 24 Atto di provenienza - Lotto 2 bene 3 ultimo atto di compravendita (Aggiornamento al 08/09/2025)



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Novara n. 6, edificio 1
Magazzino al piano terra con accesso carraio da cortile comune della superficie lorda di 110mq. La proprietà sorge nel centro cittadino di Borgo Vercelli, a pochi passi dalla piazza principale, Piazza Brunetta, in zona residenziale e di servizi. Il PRG vigente comprende l'immobile tra le aree con destinazione "Usi prevalentemente residenziali", all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF) tra le "Corti e Cortine del NAF". L'immobile è stato realizzato in epoche successive su recupero di fabbricato di vecchio impianto. L'immobile è ubicato in agglomerato edilizio di vecchio impianto prevalentemente residenziale, di forma rettangolare con lato lungo la via Novara e l'altro su cortile interno. La porzione oggetto di stima è quella ubicata fronte strada al piano terra, composta da un magazzino. Al piano primo, sopra al magazzino, è presente un appartamento non facente parte della presente stima, con scala di accesso comune. La copertura è a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio tipo finto coppo. Dalla via Novara, si accede al cortile comune con terzi tramite un ampio cancello in ferro. Tramite un portone in ferro di accesso si accede dal cortile ad una parte di magazzino della superficie di circa 20 mq, avente altezza interna utile netta 3.95 con piano pavimento pari a quello del cortile. Il resto del magazzino, circa 77 mq, ha il piano pavimento 80 cm in più in alto, quindi con altezza interna di 3.15 m, per agevolare il carico scarico dai mezzi. Questa parte di magazzino è dotata di un secondo accesso sul cortile ad altezza della ribalta dei camion. Le strutture sono miste con setti portanti murari continui, pilastri in c.a., pavimento in caldara in c.a. e solaio in laterocemento. Il magazzino è dotato di impianto elettrico fuori traccia, impianto di illuminazione, di allacciamento alla linea pubblica con vano contatore. Il locale non dispone di impianto di riscaldamento. I pavimenti sono di tipo industriale in cemento con spolvero di quarzo, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiato di colore bianco. Serramenti a nastro in ferro lungo i due lati maggiori, a filo solaio con apertura a vasistas.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 852, Sub. 22, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PRG vigente comprende l'immobile tra le aree con destinazione "Usi prevalentemente residenziali", all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF) tra le "Corti e Cortine del NAF". In allegato gli estratti urbanistici grafici e testuali.

Prezzo base d'asta: € 22.000,00

LOTTO 2 PREZZO BASE D'ASTA: € 22.000,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - Via Novara n. 6, edificio 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 852, Sub. 22, Categoria C2	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	Le strutture non denotano lesioni e/o crepe, durante il sopralluogo non si sono riscontrate infiltrazioni d'acqua o macchie d'umidità dovute a risalita capillare dalle fondazioni. Il manto di copertura è stato fatto oggetto di intervento in anni recenti. Con la SCIA n. prot. 2689 del 2016 sono stati eseguiti i lavori di smaltimento del manto di copertura in Eternit e rifacimento in tegole di laterizio senza modifiche di sagoma del tetto.		
Descrizione:	Magazzino al piano terra con accesso carraio da cortile comune della superficie lorda di 110mq. La proprietà sorge nel centro cittadino di Borgo Vercelli, a pochi passi dalla piazza principale, Piazza Brunetta, in zona residenziale e di servizi. Il PRG vigente comprende l'immobile tra le aree con destinazione "Usi prevalentemente residenziali", all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF) tra le "Corti e Cortine del NAF". L'immobile è stato realizzato in epoche successive su recupero di fabbricato di vecchio impianto. L'immobile è ubicato in agglomerato edilizio di vecchio impianto prevalentemente residenziale, di forma rettangolare con lato lungo la via Novara e l'altro su cortile interno. La porzione oggetto di stima è quella ubicata fronte strada al piano terra, composta da un magazzino. Al piano primo, sopra al magazzino, è presente un appartamento non facente parte della presente stima, con scala di accesso comune. La copertura è a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio tipo finto coppo. Dalla via Novara, si accede al cortile comune con terzi tramite un ampio cancello in ferro. Tramite un portone portone in ferro di accesso si accede dal cortile ad un a parte di magazzino della superficie di circa 20 mq, avente altezza altezza interna utile netta 3.95 con piano pavimento pari a quello del cortile. Il resto del magazzino, circa 77 mq, ha il piano pavimento 80 cm in più in alto, quindi con altezza interna di 3.15 m, per agevolare il carico scarico dai mezzi. Questa parte di magazzino è dotata di un secondo accesso sul cortile ad altezza della ribalta dei camion. Le strutture sono miste con setti portanti murari continui, pilastri in c.a., pavimento in caldana in c.a. e solaio in laterocemento. Il magazzino è dotato di impianto elettrico fuori traccia, impianto di illuminazione, di allacciamento alla linea pubblica con vano contatore. Il locale non dispone di impianto di riscaldamento. I pavimenti sono di tipo industriale in cemento con spolvero di quarzo, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiato di colore bianco. Serramenti a nastro in ferro lungo i due lati maggiore, a filo solaio con apertura a vasistas.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		