

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	7
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	9
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	10
Lotto 1	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	11
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	11
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	12
Confini	12
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	12
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	13
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	13
Consistenza	14
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	14
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	14
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	15
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	16
Precisazioni	16
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	16
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	17

Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	17
Patti	17
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	17
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	18
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	18
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	18
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	18
Parti Comuni	19
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	19
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	19
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	19
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	19
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	20
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	20
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	21
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	22
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	23
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	23
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	25
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	26
Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	29
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	30

Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	31
Normativa urbanistica	32
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	32
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	32
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	33
Regolarità edilizia	34
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	34
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	34
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	36
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	36
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	36
Lotto 2	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	36
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	36
Titolarità	37
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	37
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	37
Confini	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	38
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	38
Consistenza	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	38
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	39
Dati Catastali	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	39
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	40
Precisazioni	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	41
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	41

Patti.....	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	41
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	41
Stato conservativo.....	42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	42
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	42
Parti Comuni.....	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	43
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	43
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	44
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	44
Stato di occupazione.....	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	45
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	45
Provenienze Ventennali.....	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	45
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	48
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	49
Normativa urbanistica.....	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	50
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	51
Regolarità edilizia.....	52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	52
Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	53
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T.....	53

Bene N° 5 - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	54
Stima / Formazione lotti.....	54
Lotto 1	55
Lotto 2	59
Riserve e particolarità da segnalare	63
Riepilogo bando d'asta	65
Lotto 1	65
Lotto 2	67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E.....	70
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 82.943,00	70
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 27.575,06	72



All'udienza del 21/03/2025, 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 _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T (Coord. Geografiche: 45°28'34" N 8°15'44" E)
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T (Coord. Geografiche: 45°28'35" N 8°15'46" E)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T (Coord. Geografiche: 45°28'34" N 8°15'46" E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T (Coord. Geografiche: 45°28'33" N 8°15'49" E)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T (Coord. Geografiche: 45°28'33" N 8°15'51" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

L'unità immobiliare definita come tettoia e costituente il bene n. 1 afferente al lotto 1, ad uso artigianale, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo.

Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F.

Nel dettaglio il fabbricato, raggiungibile comodamente dal cortile collegato dal cancello carraio corrispondente al civico n. 2 della pubblica via Dante Alighieri, si compone di un unico piano fuori terra; adibito in parte a deposito materiali d'opera ed attrezzature, ed in parte ad autorimessa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso al bene pignorato è stato condotto alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 14/04/2025; il secondo il 12/05/2025, in autonomia.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

L'unità immobiliare definita come capannone e costituente il bene n. 2 afferente al lotto 1, ad uso artigianale, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F.

Nel dettaglio il fabbricato, raggiungibile comodamente dal cortile collegato dal cancello carraio corrispondente al civico n. 2 della pubblica via Dante Alighieri, si compone in via principale da un salone artigianale adibito a deposito materiali d'opera ed attrezzature, ed in parte ad autorimessa; al margine sud-est e confinante con il salone artigianale, da una zona uffici, dotata di bagno; ed all'estremità nord-ovest da un ripostiglio (ex cella frigorifero) e tre depositi raggiungibili esclusivamente dal cortile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso al bene pignorato è stato condotto alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 14/04/2025; il secondo il 12/05/2025, in autonomia.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

L'unità immobiliare definita come area urbana e costituente il bene n. 3 afferente al lotto 1, ad uso "strada", in particolare via Dante Alighieri, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello.

L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F.

Nello specifico il terreno in oggetto di stima costituisce sedime stradale, nel dettaglio la pubblica via Dante Alighieri che collega corso Torino con diverse unità residenziali. In particolare il mappale confina per tutta la sua lunghezza a nord-est con i beni costituenti il lotto 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso al bene pignorato è stato condotto alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 14/04/2025; il secondo il 12/05/2025, in autonomia.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

L'unità immobiliare definita come "Appartamento" e costituente il bene n. 4 afferente al lotto 2, ad uso residenziale, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F.

Nel dettaglio la palazzina condominiale in cui risulta collocata l'unità residenziale è raggiungibile comodamente sia dal cancello carraio corrispondente al civico n. 15 che dal cancelletto pedonale al civico 17 della viabilità pubblica, corso Torino. Il bene 4 è stato considerato nella sua forma catastale: unità residenziale posta al piano primo della palazzina e cantina situata nel piano seminterrato. L'accesso diretto avviene dall'ingresso pedonale servito da cancello in metallo, e dove sono posizionati i citofoni protetti da copertina, attraversando un vialetto piastrellato in beola ed una scala di cinque alzate in granito, si arriva alla porta di accesso alla palazzina, in telaio di alluminio con campiture in vetro. Oltrepassato il portoncino, e superate altre cinque alzate, si approda all'androne di ripartizione dove si affacciano le porte di accesso delle prime unità residenziali, la porta dell'ascensore e la scala di risalita ai piani superiori. Salita la prima rampa si arriva al corridoio di ripartizione del primo piano suddiviso in tre appartamenti disposti a T. Al margine Nord dello stabile è situato l'appartamento in oggetto di stima. Attraverso il portoncino semi-blindato si accede all'appartamento composto da zona ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto. Il locale cantina, posto al piano seminterrato, è raggiungibile dalla scala interna, tramite ascensore e direttamente dall'area cortilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso al bene pignorato è stato condotto alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 14/04/2025; il secondo il 12/05/2025, in autonomia.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

L'unità immobiliare definita come "Garage" e costituente il bene n. 5 afferente al lotto 2, ad uso autorimessa, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F.

Nel dettaglio l'area condominiale in cui risulta collocata l'autorimessa è raggiungibile comodamente sia dal cancello carraio corrispondente al civico n. 15 che dal cancelletto pedonale al civico 17 della viabilità pubblica, corso Torino. Il bene 5 è stato considerato nella sua forma catastale: autorimessa situata al piano terra. L'accesso diretto avviene dall'ingresso carraio servito da cancello automatizzato in metallo, attraversando un tratto asfaltato che raggiunge il cortile, sempre in asfalto, posto a Nord-Est della palazzina residenziale. Lo stabile consiste in un blocco di otto box auto di pari caratteristiche costruttive e dimensionali. La porta di accesso è costituita in pannello in lamiera zincata intelaiato e basculante internamente al box. Le dimensioni sono minime, in larghezza di passaggio 2,35 m, effettiva 2,54 m, per una lunghezza di 4,85 m. L'altezza interna è di 3,35 m. Di contro il cortile, allo stesso piano dell'autorimessa, è ampio e facilita ogni tipo di manovra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso al bene pignorato è stato condotto alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 14/04/2025; il secondo il 12/05/2025, in autonomia.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TETTOIA UBITATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

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

BENE N° 2 - CAPANNONE UBITATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBITATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TETTOIA UBITATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

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

- **** 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 **** e **** Omissis ****, coniugi, con atto in data 04.10.1999 a rogito del notaio Pier Levino Rajani hanno scelto il regime della separazione dei beni. Buronzo, 05/01/2000.

Con decreto del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 12/11/2019 n. 1356/2019 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto controscritto.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBITATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, 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 **** e **** Omissis ****, coniugi, con atto in data 04.10.1999 a rogito del notaio Pier Levino Rajani hanno scelto il regime della separazione dei beni. Buronzo, 05/01/2000.

Con decreto del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 12/11/2019 n. 1356/2019 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto controscritto.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, 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 **** e **** Omissis ****, coniugi, con atto in data 04.10.1999 a rogito del notaio Pier Levino Rajani hanno scelto il regime della separazione dei beni. Buronzo, 05/01/2000.

Con decreto del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 12/11/2019 n. 1356/2019 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto controscritto.

CONFINI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Il lotto sito nel Comune Censuario di Buronzo (B280), al Catasto Fabbricati, costituito da tre beni consistenti nei subalterni 1, 4 e 5 della particella 330, del foglio 22, e nella particella 333 pari foglio 22 così confina:

- a Nord-Est con proprietà private: C.F. fg. 22 particella 512, sub. 2, intestata a **** Omissis ****, per il diritto di proprietà di 1/2 e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, per il diritto di proprietà di 1/2; C.F. fg. 22 particella 512, subb. 3, 5, 7, 8 e 10, intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis **** per il diritto di proprietà di 1/1; C.F. fg. 22 particella 162 subb. 4, 5 e 6, intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

- a Sud-Est con proprietà private: C.F. fg. 22 particella 329, subb. 2 e 5 intestate a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, diritto di proprietà per 1/1 **** Omissis **** nato a ****

Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, proprietà per 1/1; C.F. fg. 22 particella 334, intestata a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, diritto di proprietà per 1/1 e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

- a Sud-Ovest proprietà private: C.F. fg. 22 particella 250, subb. 4 e 5, intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, proprietà per 1/1; e C.F. fg. 22 particella 511, condominio composto da ben 26 subalterni di varie proprietà.

- a Nord-Ovest con proprietà private: C.T. fg. 22 particella 316, intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, diritto di usufrutto per 1/1 e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, per la nuda proprietà di 1/1; C.F. fg. 22 particella 331, intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, per la proprietà di 1/1.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Il lotto sito nel Comune Censuario di Buronzo (B280), al Catasto Fabbricati, costituito da tre beni consistenti nei subalterni 1, 4 e 5 della particella 330, del foglio 22, e nella particella 333 pari foglio 22 così confina:

- a Nord-Est con proprietà private: C.F. fg. 22 particella 512, sub. 2, intestata a **** Omissis ****, per il diritto di proprietà di 1/2 e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, per il diritto di proprietà di 1/2; C.F. fg. 22 particella 512, subb. 3, 5, 7, 8 e 10, intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis **** per il diritto di proprietà di 1/1; C.F. fg. 22 particella 162 subb. 4, 5 e 6, intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

- a Sud-Est con proprietà private: C.F. fg. 22 particella 329, subb. 2 e 5 intestate a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, diritto di proprietà per 1/1 **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, proprietà per 1/1; C.F. fg. 22 particella 334, intestata a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, diritto di proprietà per 1/1 e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

- a Sud-Ovest proprietà private: C.F. fg. 22 particella 250, subb. 4 e 5, intestata a **** Omissis ****, proprietà per 1/1; e C.F. fg. 22 particella 511, condominio composto da ben 26 subalterni di varie proprietà.

- a Nord-Ovest con proprietà private: C.T. fg. 22 particella 316, intestata a **** Omissis ****, diritto di usufrutto per 1/1 e **** Omissis ****, per la nuda proprietà di 1/1; C.F. fg. 22 particella 331, intestata a **** Omissis ****, per la proprietà di 1/1.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Il lotto sito nel Comune Censuario di Buronzo (B280), al Catasto Fabbricati, costituito da tre beni consistenti nei subalterni 1, 4 e 5 della particella 330, del foglio 22, e nella particella 333 pari foglio 22 così confina:

- a Nord-Est con proprietà private: C.F. fg. 22 particella 512, sub. 2, intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, per il diritto di proprietà di 1/2 e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, per il diritto di proprietà di 1/2; C.F. fg. 22 particella 512, subb. 3, 5, 7, 8 e 10, intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis **** per il diritto di proprietà di 1/1; C.F. fg. 22 particella 162 subb. 4, 5 e 6, intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

- a Sud-Est con proprietà private: C.F. fg. 22 particella 329, subb. 2 e 5 intestate a **** Omissis ****, diritto di proprietà per 1/1 **** Omissis ****, proprietà per 1/1; C.F. fg. 22 particella 334, intestata a **** Omissis ****, diritto di proprietà per 1/1 e **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

- a Sud-Ovest proprietà private: C.F. fg. 22 particella 250, subb. 4 e 5, intestata a **** Omissis ****, proprietà per 1/1; e C.F. fg. 22 particella 511, condominio composto da ben 26 subalterni di varie proprietà.

- a Nord-Ovest con proprietà private: C.T. fg. 22 particella 316, intestata a **** Omissis ****, diritto di usufrutto per 1/1 e **** Omissis ****, per la nuda proprietà di 1/1; C.F. fg. 22 particella 331, intestata a **** Omissis ****, per la proprietà di 1/1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	66,53 mq	76,26 mq	1	76,26 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				76,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,26 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Salone artigianale	180,49 mq	205,34 mq	1	205,34 mq	4,80 m	Terra
Ufficio	25,91 mq	31,98 mq	1	31,98 mq	3,12 m	Terra
Bagno	8,08 mq	11,66 mq	1	11,66 mq	3,12 m	Terra
Ripostiglio	10,28 mq	15,03 mq	0,30	4,51 mq	2,30 m	Terra
Deposito 1	7,19 mq	10,35 mq	0,25	2,59 mq	3,20 m	Terra
Deposito 2	2,52 mq	4,37 mq	0,10	0,44 mq	3,17 m	Terra
Deposito 3	2,55 mq	3,93 mq	0,10	0,39 mq	3,17 m	Terra
Deposito 4	2,52 mq	4,37 mq	0,10	0,44 mq	3,17 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				257,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				257,35 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Area Urbana	195,00 mq	195,00 mq	1	195,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				195,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	330	4		C7	U	72 mq	76 mq	40,9 €	T	fg 22 part 33, sub 1

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
22	330				Ente Urbano		001344 mq				

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 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	330	5		D8	U			1472 €	T	fg 22 part 33, sub 1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	330				Ente Urbano		001344 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	333			F1		195			Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	333				Ente Urbano		000195 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, 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 Buronzo (VC) l'Estratto per Riassunto dal Registro atti di matrimonio, il Certificato di Stato di Famiglia ed il Certificato di Residenza Storico dell'esecutato sig. **** Omissis ****. Dal Certificato di Residenza Storico rilasciato in data 12/05/2025 dal

Comune di Buronzo (VC) risulta che il sig. **** Omissis **** è residente a **** Omissis **** e costituisce famiglia individuale: **** Omissis ****. Allo stato civile il sig. **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis ****, giusto atto 1981 parte I serie N. 1 del Comune di Buronzo. Con atto in data 04.10.1999 a rogito del notaio Pier Levino Rajani i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Buronzo, 05/01/2000. Con decreto del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 12/11/2019 n. 1356/2019 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto controscritto.



BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, 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 Buronzo (VC) l'Estratto per Riassunto dal Registro atti di matrimonio, il Certificato di Stato di Famiglia ed il Certificato di Residenza Storico dell'esecutato sig. **** Omissis ****. Dal Certificato di Residenza Storico rilasciato in data 12/05/2025 dal Comune di Buronzo (VC) risulta che il sig. **** Omissis **** è residente a **** Omissis **** e costituisce famiglia individuale: **** Omissis ****. Allo stato civile

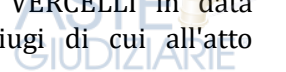
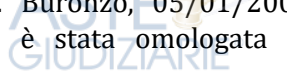
il sig. **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis ****, giusto atto 1981 parte I serie N. 1 del Comune di Buronzo. Con atto in data 04.10.1999 a rogito del notaio Pier Levino Rajani i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Buronzo, 05/01/2000. Con decreto del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 12/11/2019 n. 1356/2019 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto controscritto.



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, 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 Buronzo (VC) l'Estratto per Riassunto dal Registro atti di matrimonio, il Certificato di Stato di Famiglia ed il Certificato di Residenza Storico dell'esecutato sig. **** Omissis ****. Dal Certificato di Residenza Storico rilasciato in data 12/05/2025 dal Comune di Buronzo (VC) risulta che il sig. **** Omissis **** è residente a **** Omissis **** e costituisce famiglia individuale: **** Omissis ****. Allo stato civile

il sig. **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis ****, giusto atto 1981 parte I serie N. 1 del Comune di Buronzo. Con atto in data 04.10.1999 a rogito del notaio Pier Levino Rajani i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Buronzo, 05/01/2000. Con decreto del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 12/11/2019 n. 1356/2019 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto controscritto.



PATTI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Contratto di locazione rogitato dal Notaio Paolo Bilotti corrente in Biella (BI) - N. Rep. 159152 - n. di Racc. 50543 - Nota di Trascrizione presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Biella - Servizio di



BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Contratto di locazione rogitato dal Notaio Paolo Bilotti corrente in Biella (BI) - N. Rep. 159152 - n. di Racc. 50543 - Nota di Trascrizione presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Biella - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registro Generale 9784 e Registro Particolare 7494.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Durante le ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo non è stato possibile reperire documentazione e neppure informazioni verbali circa l'esistenza di eventuali patti che abbiano consentito la trasformazione di un'area urbana in viabilità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Il bene 1, è dotato di sommario impianto di illuminazione; risulta immediatamente fruibile per la sosta di più autoveicoli, senza necessità di intervento alcuno. Dal punto di vista strutturale non si evidenziano difetti. Non si evidenziano cedimenti o fessurazioni sia negli elementi di elevazione che negli orizzontamenti. Il livello di finitura è adeguato per lo scopo per cui è stata realizzata. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale: ottimo
- copertura: buono
- finiture edili: buone
- impiantistico: sufficiente

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Il bene 2, è formato da tre distinti blocchi: la zona uffici, il salone principale per attività produttiva o terziaria, ed i depositi. Nell'insieme il complesso edilizio è dotato di tutti gli impianti, ben funzionanti, che rendono ogni locale agibile per lo scopo per cui è stato costruito e/o trasformato, con il solo obbligo di riforma del locale antibagno e delle superfetazioni consistenti in tettoie una protezione della cisterna del combustibile e la seconda a protezione della zona uffici. Dal punto di vista statico si evidenziano esclusivamente normali difetti connessi con l'età delle partizioni strutturali. Non si evidenziano cedimenti o fessurazioni sia negli elementi di elevazione che negli orizzontamenti. Il livello di finitura è adeguato per lo scopo per cui gli immobili sono stati realizzati. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale: buono
- copertura: buono
- finiture edili: buone
- impiantistico: discreto
- energetico: insufficiente

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Il manto asfaltato risulta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

La parte comune al lotto 1, su cui insistono i beni 1 e 2, oggetto di stima è la corte interna all'area artigianale, nel dettaglio il terreno di pertinenza che circonda su tre lati la tettoia in esame e si configura catastalmente come unico bene comune non censibile: Comune Censuario di Buronzo, C.F. foglio 22 particella 330, sub 1, graffato ai subalterni 4 e 5. La situazione distributiva delle pertinenze è ben rappresentata nell'Elaborato Planimetrico allegato, compilato dal geom. Cibolla Alberto iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Biella al n. 703 - Protocollo n. VC0117278 del 07/12/2012.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

La parte comune al lotto 1, su cui insistono i beni 1 e 2, oggetto di stima è la corte interna all'area artigianale, nel dettaglio il terreno di pertinenza che circonda su tre lati la tettoia in esame e si configura catastalmente come unico bene comune non censibile: Comune Censuario di Buronzo, C.F. foglio 22 particella 330, sub 1, graffato ai subalterni 4 e 5. La situazione distributiva delle pertinenze è ben rappresentata nell'Elaborato Planimetrico allegato, compilato dal geom. Cibolla Alberto iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Biella al n. 703 - Protocollo n. VC0117278 del 07/12/2012.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

La parte comune al lotto 1, su cui insistono i beni 1 e 2, oggetto di stima è la corte interna all'area artigianale, nel dettaglio il terreno di pertinenza che circonda su tre lati la tettoia in esame e si configura catastalmente come unico bene comune non censibile: Comune Censuario di Buronzo, C.F. foglio 22 particella 330, sub 1, graffato ai subalterni 4 e 5. La situazione distributiva delle pertinenze è ben rappresentata nell'Elaborato Planimetrico allegato, compilato dal geom. Cibolla Alberto iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Biella al n. 703 - Protocollo n. VC0117278 del 07/12/2012.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

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

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

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

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

L'immobile costituito da tettoia utilizzati in maniera eterogenea, è parte integrante del compendio pignorato, possiede le tipiche caratteristiche dei depositi materiali e ricoveri macchinari interni ad attività agricole recuperati ai fini artigianali e produttivi. L'epoca di realizzazione risale alla fine degli anni settanta del secolo scorso. Unico intervento recente ha interessato il confinamento della copertura in amianto-cemento mediante posa di manto in lamiera. Lo stato di manutenzione è complessivamente buono. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libero su tutti i fronti. Le fondazioni sono dirette nel substrato ghiaioso-ciottoloso in posto costituite da corree continue raccordanti plinti in calcestruzzo debolmente armato. Le elevazioni portanti sono in murature e pilastri di blocchi di calcestruzzo forati e mattoni in laterizio pieno, in buono stato conservativo, perlopiù intonacati e tinteggiati al civile.. La copertura, ad unica falda spiovente verso la porzione di terreno confinante a nord-ovest, ha struttura portante costituita da falsi puntoni poggianti sulle murature longitudinali, ed arcarecci lignei. La copertura risulta in lastre di fibrocemento confinata all'estradosso da sovracopertura in lamiera verniciata. Risulta presente un'unica finestrella con telaio in acciaio al margine sud-est; l'accesso pedonale e carraio è diretto da sud-est senza alcuna protezione. Il pavimento è in battuto di cemento. Il bene 1, risulta fornito di impianto di illuminazione e di forza elettromotrice. L'intero lotto è dotato di un ampio cortile recintato. Anomala è la presenza di mensola tralicciate in acciaio poste sul prospetto nord ovest del fabbricato evidenziando una incompiuta tettoia aggettante su altra proprietà.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

L'immobile costituito da capannone artigianale, bene 2 del lotto 1, è parte integrante del compendio pignorato, ed è costituito da due blocchi edilizi distinti e solamente in parte collegati tra loro. La struttura principale è costituita da un capannone realizzato nel corso dei primi anni sessanta del secolo scorso, con una non sostanziale trasformazione edilizia nel corso dell'anno 2012, al fine dell'ottenimento di una zona uffici. Il secondo blocco è formato da depositi e ripostigli che nel complesso possiedono le tipiche caratteristiche dei ricoveri materiali e animali afferenti ad attività agricole relative all'epoca di realizzazione. Un cospicuo intervento recente ha interessato il confinamento della copertura in amianto-cemento mediante posa di manto in lamiera. Lo stato di manutenzione è complessivamente buono. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libero su tutti i fronti. Le fondazioni sono dirette nel substrato ghiaioso-ciottoloso in posto costituite da corree continue e plinti in calcestruzzo armato. Le elevazioni portanti sono parte in murature ed a pilastri in calcestruzzo armato, in buono stato conservativo. Gli orizzontamenti sono in latero cemento collegati a travi in calcestruzzo armato. La copertura è principalmente a doppia falda su tutto il capannone ed a falda singola sulla zona depositi. Le orditure dei tetti sono lignee e le coperture risultano in lastre di fibrocemento confinate all'estradosso da sovra-copertura in lamiera verniciata; l'intradosso coincide con i solai in latero cemento. Il capannone è servito da finestre a nastro sui prospetti Nord e Sud, l'accesso è unico attraverso portone impacchettabile in

metallo con campiture in parte vetrate. Il pavimento è principalmente in battuto di cemento in tutti i locali artigianali tranne nella zona di ingresso, utilizzata come ricovero veicoli, in piastrelle di ceramica di colore rosso. Il medesimo pavimento risulta disassato di circa 1,5 m a degradare da Est verso Ovest; essendo perfettamente orizzontale la copertura, va da sé che più della metà del capannone ha un'altezza di 3,1 m e la seconda parte di 4,6 m, con un'ampia parte in pendenza di altezza media 4,5 m. Il locale ripostiglio, ex cella frigorifero, ha un'altezza interna di 2,3 m, mentre i depositi hanno altezze medie pari a 3,2 m. Di diverso aspetto edilizio è la zona uffici realizzata mediante ribassamento dell'altezza libera del capannone a 3,1 m mediante controsoffitto in travi di legno ed assito a doghe di legno nella vera propria area ufficio ed in solaio leggero

intonacato all'intradosso nel bagno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e così pure i rivestimenti delle pareti del bagno. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno anomala, dedicata alla toelettatura dei cani. Al margine nord-orientale del bene è situato il vano dedicato alla centrale termica. Nel complesso il bene risulta fornito di impianto elettrico di illuminazione e di forza elettromotrice. L'intero lotto è dotato di un ampio cortile recintato.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Tutta la superficie del bene 3, costituente sedime stradale asfaltato, è rivestita quasi certamente da tradizionale massetto tradizionalmente formato da base in ghiaia, strato di tout-venant e/o binder, e tappetino d'usura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/12/2017
- Scadenza contratto: 28/12/2032

Stato della causa in corso per il rilascio

L'accesso agli immobili durante i sopralluoghi del 14/04/2025 e del 12/05/2025 è stato consentito dal sig. **** Omissis ****, seppure gli immobili siano locati alla Ditta New-Coperture Società a Responsabilità Limitata Semplificata. Nel dettaglio è in essere contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli - in data 29/12/2017 - Nota di Trascrizione Registro Generale 9784 e Registro particolare 7494.

Nel contratto risultano individuati gli estremi catastali identificativi delle unità immobiliare, punto a) delle premesse: - foglio 22 particella 330, sub 4 cat. C/7, classe U, consistenza 72 mq, R.C. € 40,90; - foglio 22 particella 333, area urbana, consistenza 195 mq; - foglio 22 particella 330, sub 5 cat. D/8, R.C. € 1.472,00. Al punto b), delle premesse, la società conduttrice palesa l'intenzione di prendere in locazione gli immobili descritti al fine di esercitarvi la propria attività impegnandosi a ristrutturare i locali le cui spese risultano già concordate al punto c) delle premesse.

Il contratto si compone di 15 articoli con aggiunti Stima dei lavori di ristrutturazione redatta dall'Impresa Edile Garrone Gianni, corrente in arborio (VC) e le visure catastali dei beni oggetto di locazione. La durata della locazione (Art. 3) è di anni 15 a partire dal 20.12.2017, con proroga di diritto di anni 15. Il canone annuo è di € 3600,00 suddiviso in 12 rate eguali anticipate di € 300,00. Sempre all'art. 4) viene pattuita una riduzione del

canone mensile pari 250,00 € fino alla concorrenza dell'importo stimato per le migliorie, che effettuerà il conduttore, pari a 48408,00 €. Si fa presente che per la riscossione dell'importo stimato occorreranno più di sedici annualità a fronte di un contratto fissato in 15 anni; seppur rinnovabile. All'art. 10) viene autorizzata un ulteriore importo di 20000,00 € per eventuali addizioni e/o innovazioni. L'art. 11) titola "Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa" ma contempla una penale aggiuntiva oltre a quanto normalmente normato, per un eventuale recesso da parte del locatore di 50000 € per mancato ammortamento finanziario.



BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/12/2017
- Scadenza contratto: 28/12/2032



Stato della causa in corso per il rilascio

L'accesso agli immobili durante i sopralluoghi del 14/04/2025 e del 12/05/2025 è stato consentito dal sig. **** Omissis ****, seppure gli immobili siano locati alla Ditta New-Coperture Società a Responsabilità Limitata Semplificata. Nel dettaglio è in essere contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli - in data 29/12/2017 - Nota di Trascrizione Registro Generale 9784 e Registro particolare 7494.

Nel contratto risultano individuati gli estremi catastali identificativi delle unità immobiliare, punto a) delle premesse: - foglio 22 particella 330, sub 4 cat. C/7, classe U, consistenza 72 mq, R.C. € 40,90; - foglio 22 particella 333, area urbana, consistenza 195 mq; - foglio 22 particella 330, sub 5 cat. D/8, R.C. € 1.472,00. Al punto b), delle premesse, la società conduttrice palesa l'intenzione di prendere in locazione gli immobili descritti al fine di esercitarvi la propria attività impegnandosi a ristrutturare i locali le cui spese risultano già concordate al punto c) delle premesse.

Il contratto si compone di 15 articoli con aggiunti Stima dei lavori di ristrutturazione redatta dall'Impresa Edile Garrone Gianni, corrente in arborio (VC) e le visure catastali dei beni oggetto di locazione. La durata della locazione (Art. 3) è di anni 15 a partire dal 20.12.2017, con proroga di diritto di anni 15. Il canone annuo è di € 3600,00 suddiviso in 12 rate eguali anticipate di € 300,00. Sempre all'art. 4) viene pattuita una riduzione del canone mensile pari 250,00 € fino alla concorrenza dell'importo stimato per le migliorie, che effettuerà il conduttore, pari a 48408,00 €. Si fa presente che per la riscossione dell'importo stimato occorreranno più di sedici annualità a fronte di un contratto fissato in 15 anni; seppur rinnovabile. All'art. 10) viene autorizzata un ulteriore importo di 20000,00 € per eventuali addizioni e/o innovazioni. L'art. 11) titola "Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa" contempla una penale aggiuntiva oltre a quanto normalmente normato, per un eventuale recesso da parte del locatore di 50000,00 € per mancato ammortamento finanziario.



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

Trattandosi di un tratto stradale l'accesso all'immobile, bene 3 facente parte del lotto 1, è praticamente sempre garantito. Lo stato di "libero" riveste perlomeno una anomala considerazione: l'area urbana risulta abitualmente utilizzata per la viabilità pedonale e veicolare che unisce il principale corso Torino agli edifici residenziali posti lungo la via Dante Alighieri. Subordinatamente la medesima area urbana è utilizzata come parcheggio di veicoli vari, stante anche la discreta dimensione della carreggiata stradale.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1999 al 07/07/1999	**** Omissis ****	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. C01659.1/1999)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto pubblico di compravendita			
Dal 07/07/1999 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale SOLA SECONDINA sede COSSATO (BI)	07/07/1999	57123	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/07/1999	4290.1	
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2004 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale SOLA SECONDINA Sede COSSATO (BI)	13/12/2004	73258	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2007 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Modello Unico n. 8156.1/2004			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2008 al 22/01/2003	**** Omissis ****	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI)	16/12/2008	8295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2013 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Pubblico ufficiale LAVIOSO RAFFAELLO Sede BIELLA (BI)	22/01/2013	70864	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

1. VARIAZIONE del 10/05/1999 in atti dal 10/05/1999 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. C01659.1/1999);
2. Atto del 07/07/1999 Pubblico ufficiale SOLA SECONDINA Sede COSSATO (BI) Repertorio n. 57123 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4290.1/1999 in atti dal 28/07/1999;
3. Atto del 13/12/2004 Pubblico ufficiale SOLA SECONDINA Sede COSSATO (BI) Repertorio n. 73258 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8156.1/2004 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 04/01/2005;
4. Atto del 13/12/2004 Pubblico ufficiale SOLA SECONDINA Sede COSSATO (BI) Repertorio n. 73258 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8156.1/2004 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 04/01/2005. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale BURONZO (B280) (VC) Foglio 22 Particella 230 Subalterno 4;
5. Atto del 16/12/2008 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 8295 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 31428 registrato in data 17/12/2008 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 1092.1/2012 - Pratica n. VC0017273 in atti dal 17/02/2012;
6. Atto del 22/01/2013 Pubblico ufficiale LAVIOSO RAFFAELLO Sede BIELLA (BI) Repertorio n. 70864 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 409.1/2013 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 24/01/2013.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/2012 al 22/01/2003	**** Omissis ****	Atto di fusione con cambio di destinazione d'uso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/12/2008		

Dal 22/01/2013 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale LAVIOSO RAFFAELLO Sede BIELLA (BI)	22/01/2013	70864	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

1. VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. VC0117278 in dal 07/12/2012 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE USO (n. 14797.1/2012).
2. Atto del 22/01/2013 Pubblico ufficiale LAVIOSO RAFFAELLO Sede BIELLA (BI) Repertorio n. 70864 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 409.1/2013 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 24/01/2013.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1999 al 13/12/2004	**** Omissis ****	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/1999		

Dal 13/12/2004 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale SOLA SECONDINA sede COSSATO (BI)	13/12/2004	73258	
		Trascrizione			
Dal 13/12/2004 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale SOLA SECONDINA Sede COSSATO (BI)	13/12/2004	73258	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/01/2007 al 16/12/2008	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modello Unico n. 8156/2004			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Dal 16/12/2008 al 22/01/2013	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI)	16/12/2008	8295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2013 al 30/05/2025	**** Omissis ****				
		Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale LAVIOSO RAFFAELLO Sede BIELLA (BI)	22/01/2013	70864	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

1. VARIAZIONE del 10/05/1999 in atti dal 10/05/1999 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. C01659.1/1999);
2. Atto del 13/12/2004 Pubblico ufficiale SOLA SECONDINA Sede COSSATO (BI) Repertorio n. 73258 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 8156.1/2004 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 04/01/2005;
3. VOLTURA D'UFFICIO del 13/12/2004 Pubblico ufficiale SOLA SECONDINA Sede COSSATO (BI) Repertorio n.

73258 - COMPR. RETT. MOD. UNICO 8156/2004 Voltura n. 3589.1/2005 - Pratica n. VC0041718 in atti dal 20/06/2005;

4. VOLTURA D'UFFICIO del 13/12/2004 Pubblico ufficiale SOLA SECONDINA Sede COSSATO (BI) Repertorio n. 73258 - COMPR. RETT. MOD. UNICO 8156/2004 Voltura n. 3589.1/2005 - Pratica n. VC0041718 in atti dal 20/06/2005 - Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale BURONZO (B280) (VC) Foglio 22 Particella 231;

5. Atto del 16/12/2008 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 8295 - UU Sede MILANO (MI) registrazione n. 31428 registrato in data 17/12/2008 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 1092.1/2012 - Pratica n. VC0017273 in atti dal 17/02/2012;

6. Atto del 22/01/2013 Pubblico ufficiale LAVIOSO RAFFAELLO Sede BIELLA (BI) Repertorio n. 70864 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 409.1/2013 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 24/01/2013.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa /riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 09/12/2019
Reg. gen. 9332 - Reg. part. 1125
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 325.147,50
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 162.573,75
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 06/12/2019
N° repertorio: 770
N° raccolta: 13219
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 06/02/2020
Reg. gen. 960 - Reg. part. 85
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 587.725,24
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 293.862,62
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 05/02/2020
N° repertorio: 869
N° raccolta: 12120
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 26/06/2023

Reg. gen. 5436 - Reg. part. 476
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 646.983,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 323.491,50
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 22/06/2023
N° repertorio: 1004
N° raccolta: 13223

Trascrizioni

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto tra vivi - Locazione ultranovennale**
Trascritto a Vercelli il 29/12/2017
Reg. gen. 9784 - Reg. part. 7494
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 31/07/2024
Reg. gen. 6934 - Reg. part. 5550
Quota: 1/1 della proprietà
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa /riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** derivante da
Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 09/12/2019
Reg. gen. 9332 - Reg. part. 1125
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 325.147,50
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 162.573,75
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 06/12/2019
N° repertorio: 770
N° raccolta: 13219
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e
avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 06/02/2020
Reg. gen. 960 - Reg. part. 85
Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 587.725,24
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 293.862,62
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 05/02/2020
N° repertorio: 869
N° raccolta: 12120

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 26/06/2023
Reg. gen. 5436 - Reg. part. 476
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 646.983,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 323.491,50
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 22/06/2023
N° repertorio: 1004
N° raccolta: 13223

Trascrizioni

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto tra vivi - Locazione ultranovennale**
Trascritto a Vercelli il 29/12/2017
Reg. gen. 9784 - Reg. part. 7494
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 31/07/2024
Reg. gen. 6934 - Reg. part. 5550
Quota: 1/1 della proprietà
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 09/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto tra vivi - Locazione ultranovennale**
Trascritto a Vercelli il 29/12/2017
Reg. gen. 9784 - Reg. part. 7494
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

• **Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 31/01/2025

Reg. gen. 738 - Reg. part. 603

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente al bene censito al C.F. foglio 22 particella 333, per il titolo di proprietà per la quota di 1/1; relativamente ai beni censiti al C.F. foglio 23 particella 91 subb. 4 e 20, per il titolo di usufrutto per la quota di 1/1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica dell'immobile oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dal Funzionario dell'Ufficio Tecnico, geom. Gianpiero Sottura. Il PRG è in forma mista in parte cartaceo ed in parte pubblicato sul sito istituzionale del comune. Lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale, redatto dall'architetto Tullio Toselli, già alla Variante 1998 a cui afferiscono le Norme di Attuazione, è stato, nel tempo, integrato e modificato, ma la struttura di base, per la zona individuata è rimasta pressoché costante. Nel dettaglio alla tavola di piano P3 - Territori Urbanizzati e Urbanizzandi - Usi e Vincoli, a corredo della Variante Semplificata del P.R.G. - 1/2005, descrive il lotto in esame di stima tra gli Usi Produttivi e Terziari, nel dettaglio come: IAC "Aree con impianti produttivi esistenti che si configurano nella loro ubicazione". Di seguito si riportano le principali prescrizioni di zona.

CARATTERISTICHE DELL'AREA E OBIETTIVI DI PIANO: Sono le aree con edificazione consolidata impianti industriali o

artigianali, ubicate in tutto il territorio comunale. Obiettivo del P.R.G. è il mantenimento in sito delle attività produttive, consentendo gli interventi necessari ad evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici e degli impianti esistenti.

DESTINAZIONI D'USO: Principali P; Secondarie R(1)T.

TIPI DI INTERVENTO: M.O.; M.S.; R.E; D.; A.S., N.C.

INDICI URBANISTICI: $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$, $R_c = 50\%$ della S_f , H = esistente

ED EDILIZI

MODALITÀ' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il rilascio della concessione ad eseguire le opere è subordinato alla stipula di atto d'obbligo riguardante le opere di urbanizzazione primaria quando queste sono carenti.

(1) residenza e relative pertinenze, con la limitazione di una sola abitazione avente S.U. massima di mq. 150 per ogni azienda;

(2) Per interventi di R.E. e A.S. è ammesso un incremento una tantum del 10%.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica dell'immobile oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dal Funzionario dell'Ufficio Tecnico, geom. Gianpiero Sottura. Il PRG è in forma mista in parte cartaceo ed in parte pubblicato sul sito istituzionale del comune. Lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore

Generale, redatto dall'architetto Tullio Toselli, già alla Variante 1998 a cui afferiscono le Norme di Attuazione, è stato, nel tempo, integrato e modificato, ma la struttura di base, per la zona individuata è rimasta pressoché costante. Nel dettaglio alla tavola di piano P3 - Territori Urbanizzati e Urbanizzandi - Usi e Vincoli, a corredo della Variante Semplificata del P.R.G. - 1/2005, descrive il lotto in esame di stima tra gli Usi Produttivi e Terziari, nel dettaglio come: IAC . "Aree con impianti produttivi esistenti che si configurano nella loro ubicazione". Di seguito si riportano le principali prescrizioni di zona.

CARATTERISTICHE DELL'AREA E OBIETTIVI DI PIANO: Sono le aree con edificazione consolidata impianti industriali o artigianali, ubicate in tutto il territorio comunale. Obiettivo del P.R.G. è il mantenimento in sito delle attività produttive, consentendo gli interventi necessari ad evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici e degli impianti esistenti.

DESTINAZIONI D'USO: Principali P; Secondarie R(1)T.

TIPI DI INTERVENTO: M.O.; M.S.; R.E; D.; A.S., N.C.

INDICI URBANISTICI: $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$, $R_c = 50\%$ della Sf, H = esistente

ED EDILIZI

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il rilascio della concessione ad eseguire le opere è subordinato alla stipula di atto d'obbligo riguardante le opere di urbanizzazione primaria quando queste sono carenti.

(1) residenza e relative pertinenze, con la limitazione di una sola abitazione avente S.U. massima di mq. 150 per ogni azienda;

(2) Per interventi di R.E. e A.S. è ammesso un incremento una tantum del 10%.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica dell'immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dal Funzionario dell'Ufficio Tecnico, geom. Gianpiero Sottura. Il PRG è in forma mista in parte cartaceo ed in parte pubblicato sul sito istituzionale del comune. Lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale, redatto dall'architetto Tullio Toselli, già alla Variante 1998 a cui afferiscono le Norme di Attuazione, è stato, nel tempo, integrato e modificato, ma la struttura di base, per la zona individuata è rimasta pressoché costante. Nel dettaglio alla tavola di piano P3 - Territori Urbanizzati e Urbanizzandi - Usi e Vincoli, a corredo della Variante Semplificata del P.R.G. - 1/2005, descrive il bene in esame di stima come viabilità, nel dettaglio come: C) AREE PER LA VIABILITÀ - 1) Aree per la viabilità. Non è stato possibile individuare la forma giuridica, o qualsivoglia patto che possa aver permesso la realizzazione della strada su proprietà privata. Tra i commi afferenti al capitolo Strade si legge: "Le strade locali esistenti al momento dell'adozione del P.R.G., siano pubbliche, di uso pubblico o private, non possono essere destinate ad uso diverso da quello in atto, né modificate nel loro tracciato, se non nei seguenti casi: • per le strade pubbliche, le modifiche di tracciato potranno avvenire solo in sede di intervento sottoposto a S.U.E. e, ove specificate, secondo le indicazioni delle relative tavole del P.R.G; • per le strade private con servitù di uso pubblico, oltre ai disposti del comma precedente, nella convenzione relativa al S.U.E. il Comune dovrà inoltre rappresentare le esigenze della servitù ad uso pubblico. La scrivente non entra nel merito della convenienza di mantenere l'attuale condizione proprietaria o formalizzare una cessione all'Ente gestore della strada; non è previsto deprezzamento.

BENE N° 1 - TETTOIA UBCATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

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

In data 16.05.2025 si è provveduto ad accedere agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dove non sono emerse pratiche edilizie rilasciate nel ventennio afferenti il bene 1 pignorato di proprietà di **** Omissis ****.

Dall'accesso agli atti per nominativo dei pregressi proprietari si è potuto estrapolare un unico intervento autorizzativo:

evincono il seguente titolo abilitativo edilizio specificatamente afferente alla tettoia in oggetto di stima: a seguito domanda di rilascio licenza edilizia presentata dal sig. **** Omissis **** al fine di poter costruire una tettoia per parcheggio autovettura - Prot. n. 149 del 28/01/1976 Comune di Buronzo (Prat. 321) corredata da progetto edilizio costituito da unica tavola grafica, il Sindaco del Comune di Buronzo rilasciava, in data 24/04/1976 Licenza di Costruzione per la costruzione di una tettoia ad uso parcheggio autovettura. Durante i sopralluoghi si è potuto riscontrare la pressoché totale rispondenza dello stato dei luoghi alle rappresentazioni edilizie depositate a loro volta corrispondenti, nel limite delle tolleranze edilizie, alla planimetria catastale depositata. La superficie rilevata è in linea con quella strutturata.

Le difformità edilizie rilevate, prossime alla tettoia in esame constano nella presenza di travi a traliccio esposte nord-ovest del fabbricato e due bassi fabbricati posizionati lungo la recinzione immediatamente a sud-ovest dell'immobile. Queste superfetazioni non hanno trovato riscontro negli archivi comunali, nonostante l'approfondita ricerca. Per le due strutture indicate è prevista la demolizione con allontanamento di tutte le risulter; il costo delle operazioni viene computato come deprezzamento ai fini della stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBCATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

In data 16.05.2025 si è provveduto ad accedere agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dove non sono emerse pratiche edilizie rilasciate nel ventennio afferenti il bene 2 pignorato di proprietà di **** Omissis ****.

Dall'accesso agli atti per nominativo dei pregressi proprietari si è potuto estrapolare un unico intervento autorizzativo:

- In data 5/7/1963, a seguito di domanda presentata in data 10/6/1963, veniva rilasciata a **** Omissis **** Licenza di Costruzione n. 99 per la realizzazione di Edificio Industriale. La pratica risulta corredata di tavola grafica rappresentativa redatta dal geom. Giuseppe Balocco corrente in Buronzo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vercelli al n.635. La pratica edilizia risulta completa di pratica strutturale, certificazione di inizio e fine lavori. ed in ultimo certificato di abitabilità.

- A seguito di richiesta prodotta da **** Omissis **** finalizzata alla costruzione di una tettoia "A ridosso del capannone esistente" in data 22/10/1964, veniva rilasciata dal Comune di Buronzo Licenza di Costruzione n. 138 del 11/11/1964 per "Costruire una tettoia". L'unico disegno allegato è cartografato nel protocollo di richiesta alla scala 1:200.

- SCIA per manutenzione straordinaria prot. 3961 del 28/11/2012 - Prat. Edilizia 35/2012 - presentata dal sig. Mistretta Filippo in qualità di rappresentante della ditta Edilcoperture corrente in Buronzo (VC) per opere di "Manutenzione straordinaria consistenti in formazione di tramezzi e controsoffitto interni". La relazione di asseverazione e gli elaborati cartografici e amministrativi corredanti il progetto risultano redatti dal geom. Alberto Cibolla iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Biella al n. 703. Il medesimo tecnico certifica e collauda le medesime opere oggetto della SCIA, allegando copia della variazione catastale, protocollo Catasto fabbricati n. VC0117278 per Fusione con cambio di destinazione uso.

Durante i sopralluoghi si è potuto riscontrare che la rispondenza dello stato dei luoghi alle rappresentazioni edilizie depositate a loro volta corrispondenti, nel limite delle tolleranze edilizie, alla planimetria catastale anch'essa depositata, tranne che per l'assenza dell'antibagno indicato nelle planimetrie in effetti inesistente. La superficie rilevata è in linea con quella strutturata.

Le vere difformità edilizie rilevate, che non hanno trovato riscontro negli archivi comunali, sono il basso fabbricato posto tra il confine di proprietà recintato a nord-est dell'immobile e l'immobile stesso realizzata a protezione della cisterna contenente gasolio, che peraltro anch'essa non risulta concessa e la tettoia posizionata a sud-est dell'immobile di piacevole fattura ma avente caratteristiche incompatibili con la possibilità autorizzativa a confine. Per le due strutture è prevista la demolizione con allontanamento di tutte le risulter; il costo delle operazioni viene computato come deprezzamento ai fini della stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

A seguito di accesso agli atti presso l'archivio cartaceo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo, in data 16.05.2025, si è accertato verbalmente che il terreno in oggetto di perizia, bene 3 afferente al lotto 1, è risultato oggetto di operazioni urbanistiche già negli anni cinquanta e/o sessanta del secolo scorso; nel dettaglio il medesimo terreno in analogia di alcuni appezzamenti confinanti è stato trasformato in strada con finitura a massicciata di asfalto ed interessata da sottoservizi quali fognatura, acquedotto etc.. Stante l'inerzia nel portare a termine le pratiche di esproprio e di aggiornamento catastale, normale situazione per le piccole realtà comunali, lo stesso terreno è stato oggetto di diversi passaggi di proprietà fino ad arrivare ad essere interessato dal pignoramento in atto. Tutto ciò premesso il mappale n° 333 del foglio 2 presente al C.F. di Buronzo non ha nessuna rispondenza con l'attualità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

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

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima si configuri come un complesso di due unità immobiliari collegati da unico terreno pertinenziale iscritto nel Comune Censuario di Buronzo, C.F. foglio 22 particella 330, sub. 1, ed un terzo terreno costituito da area urbana, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

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

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima si configuri come un complesso di due unità immobiliari collegati da unico terreno pertinenziale iscritto nel Comune Censuario di Buronzo, C.F. foglio 22 particella 330, sub. 1, ed un terzo costituito da un'area urbana, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BURONZO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI, N° 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, coniugi, con atto in data 04.10.1999 a rogito del notaio Pier Levino Rajani hanno scelto il regime della separazione dei beni. Buronzo, 05/01/2000.

Con decreto del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 12/11/2019 n. 1356/2019 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto controscritto.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, coniugi, con atto in data 04.10.1999 a rogito del notaio Pier Levino Rajani hanno scelto il regime della separazione dei beni. Buronzo, 05/01/2000.

Con decreto del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 12/11/2019 n. 1356/2019 è stata omologata la separazione

consensuale dei coniugi di cui all'atto controscritto.

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Il lotto sito nel Comune Censuario di Buronzo (B280), al Catasto Fabbricati, costituito da due beni consistenti nei subalterni 4 e 20 della particella 91, del foglio 23, così confina:

- a Nord con proprietà privata: C.F. fg. 23 particella 90 subb. 1, 2 e 3, intestata a **** Omissis ****, proprietà per 1/1 e **** Omissis **** proprietà per 1/1;
- ad Est con la Roggia Bastia;
- a Sud con proprietà privata: C.T. fg. 23 particella 6, intestata a **** Omissis ****, proprietà per 1/2 e **** Omissis **** proprietà per 1/2;
- ad Ovest con la pubblica corso Torino (Strada Provinciale 3);

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Il lotto sito nel Comune Censuario di Buronzo (B280), al Catasto Fabbricati, costituito da due beni consistenti nei subalterni 4 e 20 della particella 91, del foglio 23, così confina:

- a Nord con proprietà privata: C.F. fg. 23 particella 90 subb. 1, 2 e 3, intestata a **** Omissis ****, proprietà per 1/1 e **** Omissis **** proprietà per 1/1;
- ad Est con la Roggia Bastia;
- a Sud con proprietà privata: C.T. fg. 23 particella 6, intestata a **** Omissis ****, proprietà per 1/2 e **** Omissis **** proprietà per 1/2;
- ad Ovest con la pubblica corso Torino (Strada Provinciale 3);

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	7,31 mq	9,43 mq	1	9,43 mq	2,90 m	Primo
Soggiorno	17,33 mq	21,88 mq	1	21,88 mq	2,90 m	Primo
Camera 1	16,41 mq	20,95 mq	1	20,95 mq	2,90 m	Primo
Antibagno	2,72 mq	3,36 mq	1	3,36 mq	2,90 m	Primo
Bagno	5,67 mq	7,81 mq	1	7,81 mq	2,90 m	Primo
Camera 2	14,37 mq	18,55 mq	1	18,55 mq	2,90 m	Primo
Cucina	9,36 mq	12,06 mq	1	12,06 mq	2,90 m	Primo
Balcone Est	3,84 mq	3,84 mq	0,25	0,96 mq	0,00 m	Primo

Balcone Ovest	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Primo
Cantina	12,09 mq	15,14 mq	0,20	3,03 mq	2,30 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				99,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale: "Condominio Torino". Le parti comuni condominiali afferenti al bene pignorato sono minuziosamente definite all'Art. 2 del Regolamento Condominiale vigente peraltro anche allegato all'atto di ultima compravendita dei beni stessi, e in oggetto di perizia estimativa. Trattandosi di parti indispensabili alla fruizione dell'appartamento la scrivente ritiene di non computarle separatamente al fine della stima ma integrandole nella valutazione complessiva, proporzionandola alla loro superficie convenzionale.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,42 mq	15,04 mq	1	15,04 mq	2,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				15,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale: "Condominio Torino". Le parti comuni condominiali afferenti al bene pignorato sono minuziosamente definite all'Art. 2 del Regolamento Condominiale vigente peraltro anche allegato all'atto di ultima compravendita dei beni stessi, e in oggetto di perizia estimativa. Trattandosi di parti indispensabili alla fruizione dell'appartamento la scrivente ritiene di non computarle separatamente al fine della stima ma integrandole nella valutazione complessiva, proporzionandola alla loro superficie convenzionale.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	91	4		A2	2	5 vani	100 mq, escluse aree scoperte 98 mq	361,52 €	1-S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
23	91				Ente Urbano		003880 mq				

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	91	20		C6	4	14 mq	14 mq	33,26 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
23	91				Ente Urbano		003880 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, 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 Buronzo (VC) l'Estratto per Riassunto dal Registro atti di matrimonio, il Certificato di Stato di Famiglia ed il Certificato di Residenza Storico dell'esecutato sig. **** Omissis ****. Dal Certificato di Residenza Storico rilasciato in data 12/05/2025 dal Comune di Buronzo (VC) risulta che il sig. **** Omissis **** è residente a **** Omissis **** e costituisce famiglia individuale: **** Omissis ****. Allo stato civile

il sig. **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis ****, giusto atto 1981 parte I serie N. 1 del Comune di Buronzo. Con atto in data 04.10.1999 a rogito del notaio Pier Levino Rajani i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Buronzo, 05/01/2000. Con decreto del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 12/11/2019 n. 1356/2019 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto controscritto.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, 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 Buronzo (VC) l'Estratto per Riassunto dal Registro atti di matrimonio, il Certificato di Stato di Famiglia ed il Certificato di Residenza Storico dell'esecutato sig. **** Omissis ****. Dal Certificato di Residenza Storico rilasciato in data 12/05/2025 dal Comune di Buronzo (VC) risulta che il sig. **** Omissis **** è residente a **** Omissis **** e costituisce famiglia individuale: **** Omissis ****. Allo stato civile

il sig. **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis ****, giusto atto 1981 parte I serie N. 1 del Comune di Buronzo. Con atto in data 04.10.1999 a rogito del notaio Pier Levino Rajani i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Buronzo, 05/01/2000. Con decreto del TRIBUNALE DI VERCELLI in data 12/11/2019 n. 1356/2019 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto controscritto.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Trattandosi di complesso immobiliare costituito a condominio, nel dettaglio "Condominio Torino", situato nel Comune di Buronzo in corso Torino n.17, sottoposto ad amministrazione condominiale, risulta d'obbligo che il medesimo sia dotato di Regolamento Condominiale; unico patto riscontrato, allegato alla perizia estimativa.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Trattandosi di complesso immobiliare costituito a condominio, nel dettaglio "Condominio Torino", situato nel Comune di Buronzo in corso Torino n.17, sottoposto ad amministrazione condominiale, risulta d'obbligo che il medesimo sia dotato di Regolamento Condominiale; unico patto riscontrato, allegato alla perizia estimativa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Il bene 4, è formato da due partizioni, l'unità residenziale e la cantina, facenti parte comune della stessa palazzina ad uso residenziale. L'analisi dello stato conservativo è stata condotta principalmente sull'intero stabile con approfondimento delle finiture del lotto in oggetto di studio. Nell'insieme il complesso edilizio, realizzato nel corso degli anni '70 del secolo scorso, denota alcune criticità connesse con l'età realizzativa, ma nel complesso risulta dotato di tutti gli impianti, ben funzionanti, le strutture non evidenziano cedimenti o fessurazioni sia negli elementi di elevazione che negli orizzontamenti tranne che per qualche distacco di intonaco nelle parti più esposte alle intemperie quali i balconi, la copertura è in fibro-cemento, nonostante la vicinanza di rogge e canali irrigui non si denota particolare umidità. Il livello di finitura sia del complesso edilizio che dell'unità in esame è adeguato per lo scopo per cui è stato realizzato. Evidentemente sia per il complesso residenziale e nel dettaglio per l'appartamento in oggetto di pignoramento, in merito allo stato conservativo, si evidenzia come una continua manutenzione dell'impianto edilizio originario, l'integrazione con lavori edili, delle cui tracce nulla è potuto reperirsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, abbiano contribuito a mantenere uno stato manutentivo aggiornato anche se lontano dagli attuali canoni estetici e di benessere richiesti. Nel complesso si può definire l'unità residenziale in discreto stato conservativo.

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: sufficiente
- finiture edili: discreto
- impiantistico: discreto
- energetico: insufficiente

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Il bene 5, consiste nell'autorimessa, facente parte del lotto 2. L'analisi dello stato conservativo è stata condotta sull'intero blocco di otto autorimesse con approfondimento delle finiture del box in oggetto di studio. Nel complesso la batteria di autorimesse realizzata nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso, denota alcune criticità connesse con l'età realizzativa, soprattutto per ciò che attiene al manto di copertura. Le strutture non evidenziano particolari segnali di cedimenti o fessurazioni sia negli elementi di elevazione che negli orizzontamenti. il serramento risulta funzionare correttamente e non sono presenti particolari tracce di umidità. Nel complesso si può definire l'autorimessa in sufficiente stato conservativo.

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: insufficiente
- finiture edili: sufficiente
- impiantistico: insufficiente

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Le parti comuni al lotto 2, e nel dettaglio ai beni 4 e 5, oggetto di stima, sono quelle doviziosamente elencate all'Art. 2 del Regolamento Condominiale dedicato al "Condominio Torino", regolamento che peraltro veniva già allegato all'atto a rogito del notaio Aladino Belsito di Gattinara, N. 28,819/12,03 di Repertorio, riportato per estremi nell'atto notarile di compravendita, rogitato dal Notaio Scola Carlo in Biella il 3 luglio 2008 - N. 88546 di Rep. e N. 9270 di Racc., con cui i sigg. **** Omissis **** acquistavano i beni 4 e 5 afferenti alla presente perizia estimativa, rispettivamente per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Le parti comuni al lotto 2, e nel dettaglio ai beni 4 e 5, oggetto di stima, sono quelle doviziosamente elencate all'Art. 2 del Regolamento Condominiale dedicato al "Condominio Torino", regolamento che peraltro veniva già allegato all'atto a rogito del notaio Aladino Belsito di Gattinara, N. 28,819/12,03 di Repertorio, riportato per estremi nell'atto notarile di compravendita, rogitato dal Notaio Scola Carlo in Biella il 3 luglio 2008 - N. 88546 di Rep. e N. 9270 di Racc., con cui i sigg. **** Omissis **** acquistavano i beni 4 e 5 afferenti alla presente perizia estimativa, rispettivamente per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Dall'esame dell'atto notarile di compravendita, rogitato dal Notaio Scola Carlo in Biella il 3 luglio 2008 - N. 88546 di Rep. e N. 9270 di Racc., con cui i sigg. **** Omissis **** acquistavano i beni 4 e 5 afferenti alla presente perizia estimativa, rispettivamente per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, al capitolo PATTI E CONDIZIONI, oltre alla rituale forma afferente alle compravendute servitù attive e passive, dettaglia "... la servitù passiva di acquedotto per irrigazione mediante cavetto irriguo largo metri 1,40 (uno virgola quaranta) e libero, ...". Non si rivela l'esistenza di censi, livelli o usi civici, gravanti sull'intero lotto pignorato.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Dall'esame dell'atto notarile di compravendita, rogitato dal Notaio Scola Carlo in Biella il 3 luglio 2008 - N. 88546 di Rep. e N. 9270 di Racc., con cui i sigg. **** Omissis **** acquistavano i beni 4 e 5 afferenti alla presente perizia estimativa, rispettivamente per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, al capitolo PATTI E CONDIZIONI, oltre alla rituale forma afferente alle compravendute servitù attive e passive, dettaglia "... la servitù passiva di acquedotto per irrigazione mediante cavetto irriguo largo metri 1,40 (uno virgola quaranta) e libero, ...". Non si rivela l'esistenza di censi, livelli o usi

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

L'immobile residenziale che è parte integrante del complesso "Condominio Torino", palazzo a quattro piani fuori terra ed un seminterrato, è stato realizzato negli anni settanta del secolo scorso. Risulta quindi palese che alcune caratteristiche delle partizioni edilizie afferiscano all'intero palazzo poiché parti integranti dell'appartamento in oggetto di stima. Le fondazioni, non sono state indagate nel dettaglio, ma per esperienza maturata dalla scrivente nell'analisi di situazioni analoghe riscontrate nell'immediata vicinanza si può asserire che si tratti di cordoli e plinti in calcestruzzo armato impostate direttamente nel substrato ghiaioso-ciottoloso in posto di natura fluvio-glaciale. Le elevazioni portanti sono in pilastri di calcestruzzo armato, le murature perimetrali sono in murature di laterizio pieno paramano esterno e semi-forato interno con camera d'aria. Nell'appartamento in questione le murature di separazione dei vari locali sono in mattoni forati, intonacate su entrambi i lati e tinteggiate. I solai sono realizzati in latero-cemento intonacati all'intradosso, in buone condizioni conservative, non si rilevano fessure, umidità e/o cedimenti. La copertura è in struttura lignea con manto di finitura in fibro-cemento di colore grigio, in mediocre stato manutentivo. La scala di collegamento comune a tutti i piani dell'edificio è realizzata in calcestruzzo armato con rivestimenti in granito grigio. L'ascensore che collega tutti i piani è in buono stato di manutenzione. I rivestimenti interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle quadrate in ceramica, quasi a tutt'altezza, e così pure per le pareti della cucina. Le altezze utili dei locali costituente l'appartamento sono mediamente di 2,9 m. I serramenti esterni sono in pvc. di colore bianco con vetri camera in buono stato manutentivo; gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in materiale plastico in buono stato di conservazione. Il portoncino di ingresso è in legno, semiblandato. Le porte interne sono tutte in legno, a battente, pressoché tutte in legno tamburato

dotate di pannelli traslucidi in vetro colorato. L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo, con collegamenti sottotraccia. I frutti tipologicamente risultano uniformi. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante pannelli radianti, di originaria realizzazione. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma seppure non sono state riscontrate certificazioni. I pavimenti sono, omogenei in quasi tutto l'appartamento, in piastrelle di ceramica di forma quadrata e colore scuro, verdi nel bagno, ed in gres rettangolari, di colore rosso e di piccolo formato nella cucina. I balconi aggettanti uno ad Ovest ed uno ad Est, con pavimenti in piastrelle di gres rosso a forma rettangolare, interno, collegano rispettivamente due locali, e risultano protetti da ringhiere metalliche di piacevole fattura. Il solo bagno presente risulta arredato da lavabo, wc, bidet, doccia e collegamenti per lavatrice.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

L'immobile autorimessa, bene 5 appartenente al lotto 2, che è parte integrante del compendio pignorato è semplicemente un box auto interno ad una batteria di otto autorimesse analoghe. La realizzazione è avvenuta nella seconda metà degli anni settanta del secolo scorso. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libera su due fronti. Le fondazioni sono dirette nel substrato ghiaioso-ciottoloso in posto costituite da corree continue in calcestruzzo armato. Le elevazioni portanti sono in pilastri al margine Ovest ed a muratura continua portante sul lato Est. Le murature di separazione tra i vari box sono in muratura; tutte le pareti ed soffitto all'intradosso risultano intonacate e tinteggiate. Il solaio è in soletta piena di latero cemento. Non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti; la copertura è piana con manto in guaina catramata al limite della

tenuta. L'altezza interna è di 2,35 m. La serranda di accesso dal cortile interno, è ad unico pannello in lamiera zincata basculante. E' presente un sommario impianto elettrico di illuminazione. Il pavimento è in battuto di cls. L'intero lotto è dotato di giardino privato e cortile interno privato e cintato, con fondo in asfalto dotato di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

L'intero lotto 2 risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****. Il sig. **** Omissis **** risulta proprietario del diritto di usufrutto per 1/1 dell'intero lotto 2, in regime di separazione dei beni.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

L'intero lotto 2 risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****. Il sig. **** Omissis **** risulta proprietario del diritto di usufrutto per 1/1 dell'intero lotto 2, in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 06/12/2004	**** Omissis ****	Da impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2004 al	**** Omissis ****	Variazione per modifica identificativo.			

03/07/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2008 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale Scola Carlo sede BIELLA (BI)	03/07/2008	88546	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987;
2. del 06/12/2004 Pratica n. VC0092200 in atti dal 06/12/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 8710.1/2004);
3. Atto del 03/07/2008 Pubblico ufficiale SCOLA CARLO Sede BIELLA (BI) Repertorio n. 88546 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4774.1/2008 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 16/07/2008.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 06/12/2004	**** Omissis ****	Da impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 06/12/2004 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Variazione per modifica identificativo.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 03/07/2008 al 30/05/2025	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale Scola Carlo sede BIELLA (BI)	03/07/2008	88546	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987;
2. del 06/12/2004 Pratica n. VC0092200 in atti dal 06/12/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 8710.1/2004);
3. Atto del 03/07/2008 Pubblico ufficiale SCOLA CARLO Sede BIELLA (BI) Repertorio n. 88546 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4774.1/2008 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 16/07/2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 09/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa /riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 09/12/2019
Reg. gen. 9332 - Reg. part. 1125
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 325.147,50
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 162.573,75
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 06/12/2019
N° repertorio: 770
N° raccolta: 13219
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 06/02/2020
Reg. gen. 960 - Reg. part. 85
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 587.725,24
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 293.862,62
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 05/02/2020
N° repertorio: 869
N° raccolta: 12120
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a Vercelli il 26/06/2023
Reg. gen. 5436 - Reg. part. 476
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 646.983,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 323.491,50
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 22/06/2023
N° repertorio: 1004
N° raccolta: 13223

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 31/07/2024
Reg. gen. 6934 - Reg. part. 5550
Quota: 1/1 della proprietà
Contro **** Omissis ****

- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 31/01/2025
Reg. gen. 738 - Reg. part. 603
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente al bene censito al C.F. foglio 22 particella 333, per il titolo di proprietà per la quota di 1/1; relativamente ai beni censiti al C.F. foglio 23 particella 91 subb. 4 e 20, per il titolo di usufrutto per la quota di 1/1.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 09/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa /riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** derivante da

Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 09/12/2019
Reg. gen. 9332 - Reg. part. 1125
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 325.147,50
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 162.573,75
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 06/12/2019
N° repertorio: 770
N° raccolta: 13219

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Vercelli il 06/02/2020

Reg. gen. 960 - Reg. part. 85

Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 587.725,24

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 293.862,62

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 05/02/2020

N° repertorio: 869

N° raccolta: 12120

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso addebito esecutivo

Iscritto a Vercelli il 26/06/2023

Reg. gen. 5436 - Reg. part. 476

Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 646.983,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 323.491,50

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 22/06/2023

N° repertorio: 1004

N° raccolta: 13223

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 31/07/2024

Reg. gen. 6934 - Reg. part. 5550

Quota: 1/1 della proprietà

Contro **** Omissis ****

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Vercelli il 31/01/2025

Reg. gen. 738 - Reg. part. 603

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente al bene censito al C.F. foglio 22 particella 333, per il titolo di proprietà per la quota di 1/1; relativamente ai beni censiti al C.F. foglio 23 particella 91 subb. 4 e 20, per il titolo di usufrutto per la quota di 1/1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica dell'immobile oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dal Funzionario dell'Ufficio Tecnico, geom. Gianpiero Sottura. Il PRG è in forma mista in parte cartaceo ed in

parte pubblicato sul sito istituzionale del comune. Lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale, redatto dall'architetto Tullio Toselli, già alla Variante 1998 a cui afferiscono le Norme di Attuazione, è stato, nel tempo, integrato e modificato, ma la struttura di base, per la zona individuata è rimasta pressoché costante. Nel dettaglio alla tavola di piano P3 - Territori Urbanizzati e Urbanizzandi - Usi e Vincoli, a corredo della Variante Semplificata del P.R.G. - 1/2005, descrive il lotto in esame di stima tra gli Usi Residenziali, nel dettaglio come: RCP "Area residenziale con edificazione recente di tipo multipiano a carattere condominiale".

Di seguito si riportano le principali prescrizioni di zona:

CARATTERISTICHE DELL'AREA E OBIETTIVI DI PIANO: Sono aree con edificazione consolidata recente, ad uso prevalentemente residenziale, di tipo a più piani, con alloggi aggregati a carattere plurifamiliare.

Obiettivo del P.R.G.C, è il contenimento del grado di compromissione urbanistica, consentendo gli interventi necessari

per evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici esistenti.

DESTINAZIONI D'USO: Principali R; Secondarie T(1).

TIPI DI INTERVENTO: M.O.; M.S.; R.E..

INDICI URBANISTICI: Df = esistente, Rc = esistente, H = esistente

ED EDILIZI

MODALITÀ' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: (1) Le attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a mq. 250 sono ammesse subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui all'art. 21 della L.R. PIE

56/77 e successive modificazioni.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica dell'immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dal Funzionario dell'Ufficio Tecnico, geom. Gianpiero Sottura. Il PRG è in forma mista in parte cartaceo ed in parte pubblicato sul sito istituzionale del comune. Lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale, redatto dall'architetto Tullio Toselli, già alla Variante 1998 a cui afferiscono le Norme di Attuazione, è stato, nel tempo, integrato e modificato, ma la struttura di base, per la zona individuata è rimasta pressoché costante. Nel dettaglio alla tavola di piano P3 - Territori Urbanizzati e Urbanizzandi - Usi e Vincoli, a corredo della Variante Semplificata del P.R.G. - 1/2005, descrive il lotto in esame di stima tra gli Usi Residenziali, nel dettaglio come: RCP "Area residenziale con edificazione recente di tipo multipiano a carattere condominiale".

Di seguito si riportano le principali prescrizioni di zona:

CARATTERISTICHE DELL'AREA E OBIETTIVI DI PIANO: Sono aree con edificazione consolidata recente, ad uso prevalentemente residenziale, di tipo a più piani, con alloggi aggregati a carattere plurifamiliare.

Obiettivo del P.R.G.C, è il contenimento del grado di compromissione urbanistica, consentendo gli interventi necessari

per evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici esistenti.

DESTINAZIONI D'USO: Principali R; Secondarie T(1).

TIPI DI INTERVENTO: M.O.; M.S.; R.E..

INDICI URBANISTICI: Df = esistente, Rc = esistente, H = esistente

ED EDILIZI

MODALITÀ' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: (1) Le attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a mq. 250 sono ammesse subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui all'art. 21 della L.R. PIE

56/77 e successive modificazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

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

In data 16.05.2025 si è provveduto ad accedere agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dove non sono emerse pratiche edilizie rilasciate nel ventennio afferenti i beni 4 e 5 pignorati, per nominativo del sig. **** Omissis **** che risulta essere proprietario dell'usufrutto, e/o del sig. **** Omissis ****, intestatario della nuda proprietà. La ricerca presso l'archivio comunale di Buronzo dalla scrivente condotta è sempre stata supportata dal tecnico geom. Gianpiero Sottura. Dall'accesso agli atti per nominativo dei pregressi proprietari si sono potuti estrapolare diversi atti autorizzativi. Le pratiche edilizie afferenti il "Condominio Torino" risultano conservate all'interno di una cartellina individuata con la dicitura Pratica n. 279 protocollata presso il Comune di Buronzo in data 24 agosto 1974 con il numero 1593. La documentazione in copia degli atti, risulta inserita all'interno di una pratica titolata "Atto di aggiornamento dell'effettiva condizione urbanistica ed edilizia dell'immobile condominiale in Corso Torino n. 27 denominato Condominio Torino" redatta dall'ingegnere Alessandro Zaninetti corrente in Gattinara (VC), su incarico dei sigg. Cerri Giuseppe e Cerri Cerri Dario, depositata giusto protocollo del Comune di Buronzo 3102 del 07/10/2020, avente lo scopo di "... accertamento della regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in Corso Torino n. 17 Foglio n. 23 mappale n. 91 (ex mappali n. 91. n. 92 e n. 6b)". Il primo atto autorizzativo rintracciato è la Licenza di Costruzione n. 279 in data 20/09/1974 rilascia ai sigg. Cerri Giuseppe e Cerri Dario per "costruzione condominio" a seguito di loro richiesta del 24/08/1974. La pratica 279 veniva conclusa con il rilascio del Certificato di Abitabilità in data 20/12/1977 per un totale di 48 vani abitabili e 52 di altra tipologia. Gli elencati documenti sono presenti anche in originale all'interno della cartellina. L'ing. Zaninetti espone le tavole grafiche nn. 2, 3, 4, 5 e 6, redatte dall'ingegnere di Gattinara, Euro Pogliano nel 1974, corredanti la pratica edilizia n. 279/1974, confrontandole con lo stato attuale dei luoghi, rappresentato in 7 tavole grafiche datate settembre 2020. Inoltre l'ing. Zaninetti espone le tavole grafiche concernenti le planimetrie catastali, sempre compilate dall'ing. Euro Pogliano nell'anno 1977. Non è stato possibile reperire la Licenza di Costruire n. 362 datata 27/11/1974 che menziona l'ing. Zaninetti con temi: costruzione cancellata, costruzione canile interno, e sistemazione delle aree interne. L'importanza dell'autorizzazione edilizia viene ritenuta marginale ai fini della perizia. L'esperto stimatore non entra nel merito della normativa autorizzativa che ha reso possibile l'accettazione da parte del Comune di Buronzo dell'atto di aggiornamento citato ma si adegua, prendendo atto della regolarità edilizia dei beni appartenenti al bene 4 del lotto n. 2. Durante i sopralluoghi si è potuto riscontrare che lo stato dei luoghi conferma solamente in parte le rappresentazioni edilizie depositate e che a loro volta non corrispondono alla planimetria catastale anch'essa depositata. In effetti le non conformità riscontrate afferiscono ai collegamenti tra la zona ingresso ed il soggiorno; nel dettaglio la porta di collegamento tra i due locali è stata trasformata in uno pseudo espositore completato da mensole, agibile dai due locali, mentre il nuovo collegamento è stato ricavato nella muratura con una aperture a tutt'altezza a forma di ferro di cavallo. Secondo intervento difforme rilevato è l'asportazione della porta di separazione del disimpegno della zona notte dalla zona giorno, ottenuto anche mediante ridefinizione ad arco del tratto di muro sopra-porta. Intervistato, durante il sopralluogo il sig. **** Omissis **** riferisce di aver acquistato l'immobile in tali condizioni edilizie. Nel complesso le superfici rilevate sono in linea con quelle strutturate. Al fine della perizia estimativa si rende assolutamente necessario ripristinare la separazione del bagno dagli ambienti soggiorno/cucina, ai fini sanitari, mediante il ripristino di un setto divisorio dotato di passaggio. Per ciò che attiene all'interferenza tra la zona di ingresso ed il soggiorno, la scrivente, trattandosi di opere interne, ritiene sia equipollente l'importo di ripristino dei luoghi al costo di ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria dello stato attuale.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

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

In data 16.05.2025 si è provveduto ad accedere agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dove non sono emerse pratiche edilizie rilasciate nel ventennio afferenti i beni 4 e 5 pignorati, per nominativo del sig. **** Omissis **** che risulta essere proprietario dell'usufrutto, e/o del sig. **** Omissis ****, intestatario della nuda proprietà. La ricerca presso l'archivio comunale di Buronzo dalla scrivente condotta è sempre stata supportata dal tecnico geom. Gianpiero Sottura. Dall'accesso agli atti per nominativo dei pregressi proprietari si sono potuti estrapolare diversi atti autorizzativi. Le pratiche edilizie afferenti il "Condominio Torino" risultano conservate all'interno di una cartellina individuata con la dicitura Pratica n. 279 protocollata presso il Comune di Buronzo in data 24 agosto 1974 con il numero 1593. La documentazione in copia degli atti, risulta inserita all'interno di una pratica titolata "Atto di aggiornamento dell'effettiva condizione urbanistica ed edilizia dell'immobile condominiale in Corso Torino n. 27 denominato Condominio Torino" redatta dall'ingegnere Alessandro Zaninetti corrente in Gattinara (VC), su incarico dei sigg. Cerri Giuseppe e Cerri Cerri Dario, depositata giusto protocollo del Comune di Buronzo 3102 del 07/10/2020, avente lo scopo di "... accertamento della regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in Corso Torino n. 17 Foglio n. 23 mappale n. 91 (ex mappali n. 91. n. 92 e n. 6b)". Il primo atto autorizzativo rintracciato è la Licenza di Costruzione n. 279 in data 20/09/1974 rilascia ai sigg. Cerri Giuseppe e Cerri Dario per "costruzione condominio" a seguito di loro richiesta del 24/08/1974. La pratica 279 veniva conclusa con il rilascio del Certificato di Abitabilità in data 20/12/1977 per un totale di 48 vani abitabili e 52 di altra tipologia. Gli elencati documenti sono presenti anche in originale all'interno della cartellina. L'ing. Zaninetti espone le tavole grafiche nn. 2, 3, 4, 5 e 6, redatte dall'ingegnere di Gattinara, Euro Pogliano nel 1974, corredanti la pratica edilizia n. 279/1974, confrontandole con lo stato attuale dei luoghi, rappresentato in 7 tavole grafiche datate settembre 2020. Inoltre l'ing. Zaninetti espone le tavole grafiche concernenti le planimetrie catastali, sempre compilate dall'ing. Euro Pogliano nell'anno 1977. Non è stato possibile reperire la Licenza di Costruire n. 362 datata 27/11/1974 che menziona l'ing. Zaninetti con temi: costruzione cancellata, costruzione canile interno, e sistemazione delle aree interne. L'importanza dell'autorizzazione edilizia viene ritenuta marginale ai fini della perizia. L'esperto stimatore non entra nel merito della normativa autorizzativa che ha reso possibile l'accettazione da parte del Comune di Buronzo dell'atto di aggiornamento citato ma si adegua, prendendo atto della regolarità edilizia del bene 5 appartenente al lotto n. 2. Durante i sopralluoghi si è potuto riscontrare che lo stato dei luoghi, in merito al bene 5, conferma le rappresentazioni edilizie e catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T**

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

Il lotto 2 composto dai beni 4 e 5 in oggetto di stima rientra nel complesso condominiale denominato "Condominio Torino" situato nel Comune di Buronzo in corso Torino ai numeri civici 15 (accesso carraio) e 17 (accesso pedonale).

Il condominio risulta regolarmente amministrato dall'Avv. Daniela Lionetti corrente in Carisio (VC) che ha fornito alla scrivente i seguenti documenti: Bilancio consuntivo 2024, Bilancio preventivo 2025 e Regolamento condominiale. Il Regolamento Condominiale probabilmente risale alla data della iniziale costituzione del condominio stesso, consta di 32 articoli e tre tabelle esplicative: Tabella dei millesimi di proprietà, tabella di Riparto spese ascensore e tabella di Riparto spese riscaldamento. Nel dettaglio all'Art. 2 sono evidenziati, con dovizia di particolari, tutti gli elementi concorrenti a formare la proprietà comune. Dal Riparto Consuntivo gennaio 2024 - dicembre 2024 si rileva che il totale costi (Totale costi ordinari pari 2.304,91 € + Individuali e Straordinarie pari a 0,00 €) ammontava a 2.304,91 €. Dal Riparto Preventivo, gennaio 2025 - dicembre 2025 si riscontra che il totale dei costi sia di 4.063,66 €. L'amministratore condominiale certifica che il sig. **** Omissis **** ha in effetti saldato la prima rata in scadenza al 23/01/2025 per un totale di 2.530,11 € comprensiva anche del debito afferente al precedente anno 2024.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BURONZO (VC) - CORSO TORINO N° 17, PIANO T

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

Il lotto 2 composto dai beni 4 e 5 in oggetto di stima rientra nel complesso condominiale denominato "Condominio Torino" situato nel Comune di Buronzo in corso Torino ai numeri civici 15 (accesso carraio) e 17 (accesso pedonale).

Il condominio risulta regolarmente amministrato dall'Avv. Daniela Lionetti corrente in Carisio (VC) che ha fornito alla scrivente i seguenti documenti: Bilancio consuntivo 2024, Bilancio preventivo 2025 e Regolamento condominiale. Il Regolamento Condominiale probabilmente risale alla data della iniziale costituzione del condominio stesso, consta di 32 articoli e tre tabelle esplicative: Tabella dei millesimi di proprietà, tabella di Riparto spese ascensore e tabella di Riparto spese riscaldamento. Nel dettaglio all'Art. 2 sono evidenziati, con dovizia di particolari, tutti gli elementi concorrenti a formare la proprietà comune. Dal Riparto Consuntivo gennaio 2024 - dicembre 2024 si rileva che il totale costi (Totale costi ordinari pari 2.304,91 € + Individuali e Straordinarie pari a 0,00 €) ammontava a 2.304,91 €. Dal Riparto Preventivo, gennaio 2025 - dicembre 2025 si riscontra che il totale dei costi sia di 4.063,66 €. L'amministratore condominiale certifica che il sig. **** Omissis **** ha in effetti saldato la prima rata in scadenza al 23/01/2025 per un totale di 2.530,11 € comprensiva anche del debito afferente al precedente anno 2024.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare pignorato è sicuramente divisibile in due blocchi (lotto 1 e lotto 2) sia per la relativa distanza tra i medesimi, sia per la differenza dei titoli che l'esecutato vanta sugli immobili, e sia per le differenti destinazioni d'uso. In effetti la scrivente ha impostato la perizia di stima dividendo in due lotti il complesso pignorato. Il lotto 1, tutto in proprietà esclusiva dell'esecutato, è costituito da "Tettoia", in perizia bene 1, e "Capannone", bene 2, insistenti su un terreno comune, raggiungibile da un unico cancello carraio. Urbanisticamente si tratta di un lotto dedicato ad attività industriali e artigianali. Del lotto 1 fa parte anche un'"Area urbana", bene 3, praticamente sede viaria, esterna alla recinzione che definisce i beni 1 e 2, ma confinante con la medesima per tutta la sua lunghezza. Il lotto 2, a carattere residenziale, su cui l'esecutato vanta il diritto di usufrutto, è costituito da due beni: bene 4, "Appartamento con annessa cantina", ed il bene 5

"Autorimessa". La scrivente ritiene che per entrambi i lotti che l'accorpamento dei beni, seppur divisibili, accresca notevolmente l'appetibilità del mercato immobiliare.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T

L'unità immobiliare definita come tettoia e costituente il bene n. 1 afferente al lotto 1, ad uso artigianale, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio il fabbricato, raggiungibile comodamente dal cortile collegato dal cancello carraio corrispondente al civico n. 2 della pubblica via Dante Alighieri, si compone di un unico piano fuori terra; adibito in parte a deposito materiali d'opera ed attrezzature, ed in parte ad autorimessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 330, Sub. 4, Categoria C7, Graffato fg 22 part 33, sub 1 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 330, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 17.570,30

Il bene n.1 è parte integrante del lotto di stima n. 1 in oggetto di perizia formato da due unità catastali, in particolare risulta definito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Buronzo: Foglio 22, particella 320 subalterno 4, categoria C/7, Classe U, consistenza 72 mq - in via Dante Alighieri n. 2 - piano Terra - dati di superficie 76 mq. Come già anticipato, la categoria catastale C7, tettoie chiuse o aperte. 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 nelle ultime 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 Buronzo e nei comuni limitrofi (Formigliana, Ghislarengo, Greggio, Roasio, Rovasenda e Villarboit), 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° 27 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2024 (vistato dalla Giunta camerale il 27/03/2025), come media tra i valori di beni simili, per analogia costruttiva alle tettoie aperte, quali magazzini e capannoni, agibili ed in buono stato, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2024, riferiti a valori medi interpolati tra capannoni industriali, tipici e laboratori. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso veicolare e pedonale, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie. 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 "tettoie aperte agibili ed in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari riferiti ad una zona di indagine allargata ai comuni limitrofi a Buronzo; il valore medio evidenziato è di € 230,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto è di 238,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, per laboratori e capannoni, (dati disponibili al secondo semestre 2024) di 216,00 €/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. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 2 - Camera di Commercio, peso 2 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore di 230,40 €/mq.

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T

L'unità immobiliare definita come capannone e costituente il bene n. 2 afferente al lotto 1, ad uso artigianale, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio il fabbricato, raggiungibile comodamente dal cortile collegato dal cancello carraio corrispondente al civico n. 2 della pubblica via Dante Alighieri, si compone in via principale da un salone artigianale adibito a deposito materiali d'opera ed attrezzature, ed in parte ad autorimessa; al margine sud-est e confinante con il salone artigianale, da una zona uffici, dotata di bagno; ed all'estremità nord-ovest da un ripostiglio (ex cella frigorifero) e tre depositi raggiungibili esclusivamente dal cortile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 330, Sub. 5, Categoria D8, Graffato fg 22 part 33, sub 1 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 330, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 78.491,75

Il bene n. 2 è parte integrante del lotto di stima n. 1 in oggetto di perizia formato da due unità catastali, in particolare risulta definito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Buronzo: Foglio 22, particella 320 subalterno 5, categoria D/8, in via Dante Alighieri n. 2 - piano Terra. Come già anticipato, la categoria catastale C7, tettoie chiuse o aperte. 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 nelle ultime 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 Buronzo e nei comuni limitrofi (Formigliana, Ghislarengo, Greggio, Roasio, Rovasenda e Villarboit), 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° 27 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2024 (vistato dalla Giunta camerale il 27/03/2025), come media tra i valori di beni simili, per analogia costruttiva a capannoni industriali vecchi quali magazzini e capannoni tipici, agibili ed in buono stato, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2024, riferiti a valori medi interpolati tra capannoni industriali, tipici e laboratori. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso veicolare e pedonale, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie. 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 "capannoni vecchi e magazzini agibili ed in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari riferiti ad una zona di indagine allargata ai comuni limitrofi a Buronzo; il valore medio evidenziato è di € 305,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto è di 296,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, per laboratori e capannoni, (dati disponibili al secondo semestre 2024) di 323,00 €/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. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 2 - Camera di Commercio, peso 2 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore di 305,00 €/mq.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T

L'unità immobiliare definita come area urbana e costituente il bene n. 3 afferente al lotto 1, ad uso "strada", in particolare via Dante Alighieri, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nello specifico il terreno in oggetto di stima costituisce sedime stradale, nel dettaglio la pubblica via Dante Alighieri che collega corso Torino con diverse unità residenziali. In particolare il mappale confina per tutta la sua lunghezza a nord-est con i beni costituenti il lotto 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 333, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 333, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 430,95

Per la valutazione del Bene 3 facente parte integrante del lotto 1, nel dettaglio area urbana, esterna alla recinzione, destinata a viabilità, si è optato nella ricerca dei valori di esproprio, e poiché non sono state riscontrate situazioni simili la scrivente ha valutato di considerare il valore agricolo medio della Regione Agraria n. 5 della Provincia di Vercelli coincidente con il valore di esproprio (Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 2 del 30/04/2019) in base alla realtà agricola preponderante rilevata nella zona circostante: risaia stabile. Per la Provincia di Vercelli i dati sono

limitati all'annualità 2019, per cui la scrivente ha valutato la percentuale di variabilità relativa alle province limitrofe, peraltro rimaste costanti tra il 2019 ed il 2023. Per cui si è definito un valore di stima pari a 2,21 €/mq (22101 €/ha). E' palese che tale valore riveste significato simbolico al solo fine della compravendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Tettoia Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	76,26 mq	230,40 €/mq	€ 17.570,30	100,00%	€ 17.570,30
Bene N° 2 - Capannone Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	257,35 mq	305,00 €/mq	€ 78.491,75	100,00%	€ 78.491,75
Bene N° 3 - Area urbana Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T	195,00 mq	2,21 €/mq	€ 430,95	100,00%	€ 430,95
Valore di stima:					€ 96.493,00

Valore di stima: € 96.493,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere edili relative a rimozione travi tralicciate su tettoia e smaltimento risulte	1050,00	€
Formazione antibagno	2800,00	€
Rimozione tettoie abusive interne cortile e smaltimento risulte	4800,00	€
Rimozione tettoia abusiva a ridosso capannone a copertura cisterna e smaltimento risulte	1600,00	€
Rimozione tettoia a ridosso zona uffici e smaltimento risulte	3300,00	€

Valore finale di stima: € 82.943,00

Per la valutazione del lotto 1 costituito dai beni 1 e 2, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha utilizzato 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, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Buronzo e nei comuni limitrofi di pari tipologia, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle

agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito immobiliare.it, ed anche valutando i parametri forniti dal prezziario della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte per la Provincia di Biella, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T
L'unità immobiliare definita come "Appartamento" e costituente il bene n. 4 afferente al lotto 2, ad uso residenziale, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio la palazzina condominiale in cui risulta collocata l'unità residenziale è raggiungibile comodamente sia dal cancello carraio corrispondente al civico n. 15 che dal cancelletto pedonale al civico 17 della viabilità pubblica, corso Torino. Il bene 4 è stato considerato nella sua forma catastale: unità residenziale posta al piano primo della palazzina e cantina situata nel piano seminterrato. L'accesso diretto avviene dall'ingresso pedonale servito da cancello in metallo, e dove sono posizionati i citofoni protetti da copertina, attraversando un vialetto piastrellato in beola ed una scala di cinque alzate in granito, si arriva alla porta di accesso alla palazzina, in telaio di alluminio con campiture in vetro. Oltrepassato il portoncino, e superate altre cinque alzate, si approda all'androne di ripartizione dove si affacciano le porte di accesso delle prime unità residenziali, la porta dell'ascensore e la scala di risalita ai piani superiori. Salita la prima rampa si arriva al corridoio di ripartizione del primo piano suddiviso in tre appartamenti disposti a T. Al margine Nord dello stabile è situato l'appartamento in oggetto di stima. Attraverso il portoncino semi-blindato si accede all'appartamento composto da zona ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto. Il locale cantina, posto al piano seminterrato, è raggiungibile dalla scala interna, tramite ascensore e direttamente dall'area cortilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 91, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 91, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 27.975,97

Il bene n. 4 è parte integrante del lotto di stima n. 2 in oggetto di perizia formato da due unità catastali, in particolare risulta definito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Buronzo: Foglio 23, particella 91 subalterno 4, categoria A/2, in corso Torino n. 17 - piano 1-S1. Come già anticipato, la categoria catastale A2 corrisponde alla definizione: "Abitazioni di tipo civile". 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 nelle ultime 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 Buronzo e nei comuni limitrofi (Formigliana, Ghislarengo, Greggio, Roasio, Rovasenda e Villarboit), 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° 27 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2024

(vistato dalla Giunta camerale il 27/03/2025), come media tra i valori di beni simili, per analogia costruttiva a unità residenziali abitabili in buono stato e unità residenziali ristrutturate, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2024, riferiti a valori medi delle Abitazioni civili. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso veicolare e pedonale, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie. 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 a tipologia di appartamento in contesto condominiale agibili ed in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari riferiti ad una zona di indagine allargata ai comuni limitrofi a Buronzo; il valore medio evidenziato è di € 423,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto è di € 625,00 €/mq; inoltre è stato considerato il valore medio esposto nelle perizie di stima riguardante alcuni beni simili posti in comuni limitrofi, dalle caratteristiche geografiche ed economiche simili, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: € 670,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni civili, di € 755,00 €/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. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 3 - Camera di Commercio, peso 2 - Aste Giudiziarie, peso 1, - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore di € 565,00 €/mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto di 1/1. Il valore dell'usufrutto vitalizio è determinato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse e per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 in modo da raggiungerlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto. I coefficienti di usufrutto utilizzati sono quelli aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024, il tasso di riferimento utilizzato per il calcolo dei diritti di usufrutto è del 2,50% (tasso di interesse legale vigente: 2,00%). La scrivente precisa che la quota in vendita pari al 50% che si legge è meramente utilizzata ai fini compilativi della maschera proposta dal programma procedure.it utilizzato come traccia per la stesura della perizia. Il valore della quota in vendita calcolata corrisponde quindi a € 27.975,98 €.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T

L'unità immobiliare definita come "Garage" e costituente il bene n. 5 afferente al lotto 2, ad uso autorimessa, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio l'area condominiale in cui risulta collocata

l'autorimessa è raggiungibile comodamente sia dal cancello carraio corrispondente al civico n. 15 che dal cancelletto pedonale al civico 17 della viabilità pubblica, corso Torino. Il bene 5 è stato considerato nella sua forma catastale: autorimessa situata al piano terra. L'accesso diretto avviene dall'ingresso carraio servito da cancello automatizzato in metallo, attraversando un tratto asfaltato che raggiunge il cortile, sempre in asfalto, posto a Nord-Est della palazzina residenziale. Lo stabile consiste in un blocco di otto box auto di pari caratteristiche costruttive e dimensionali. La porta di accesso è costituita in pannello in lamiera zincata intelaiato e basculante internamente al box. Le dimensioni sono minime, in larghezza di passaggio 2,35 m, effettiva 2,54 m, per una lunghezza di 4,85 m. L'altezza interna è di 3,35 m. Di contro il cortile, allo stesso piano dell'autorimessa, è ampio e facilita ogni tipo di manovra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 91, Sub. 20, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 91, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 3.199,09

Il bene n. 5 è parte integrante del lotto di stima n. 2 in oggetto di perizia formato da due unità catastali, in particolare risulta definito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Buronzo: Foglio 23, particella 91 subalterno 20, categoria C/6, in corso Torino n. 17 - piano Terra. Come già anticipato, la categoria catastale C6 corrisponde alla definizione: "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse". 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 nelle ultime 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 Buronzo e nei comuni limitrofi (Formigliana, Ghislarengo, Greggio, Roasio, Rovasenda e Villarboit), 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° 27 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2024 (vistato dalla Giunta camerale il 27/03/2025), come media tra i valori massimi di beni simili, per analogia costruttiva a capannoni ristrutturati in buono stato, non essendo specificata la tipologia box, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2024, riferiti a valori medi dei Box. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso veicolare e pedonale, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie. 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 "autorimesse in contesto condominiale agibili ed in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari riferiti ad una zona di indagine allargata ai comuni limitrofi a Buronzo; il valore medio evidenziato è di € 430,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto è di 400,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, per box auto, di 462,50 €/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. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 3 - Camera di Commercio, peso 2 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore di 425,41 €/mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto di 1/1. Il valore dell'usufrutto vitalizio è determinato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse e per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR

131/1986 in modo da raggiungerlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto. I coefficienti di usufrutto utilizzati sono quelli aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024, il tasso di riferimento utilizzato per il calcolo dei diritti di usufrutto è del 2,50% (tasso di interesse legale vigente: 2,00%). La scrivente precisa che la quota in vendita pari al 50% che si legge è meramente utilizzata ai fini compilativi della maschera proposta dal programma procedure.it utilizzato come traccia per la stesura della perizia. Il valore della quota in vendita calcolata corrisponde quindi a 3199,09 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	99,03 mq	565,00 €/mq	€ 55.951,95	50,00%	€ 27.975,97
Bene N° 5 - Garage Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T	15,04 mq	425,41 €/mq	€ 6.398,17	50,00%	€ 3.199,09
Valore di stima:					€ 31.175,06

Valore di stima: € 31.175,06

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione parapetto con ripristino della porta di collegamento tra ingresso e soggiorno, ed allontanamento a scarica delle risulste.	800,00	€
Chiusura con muratura forata, intonacatura al civile e tinteggiatura su entrambi i lati (apertura a ferro di cavallo), formazione dei battiscopa.	1600,00	€
Posa di porta di separazione disimpegni e formazione sopraluce.	1200,00	€

Valore finale di stima: € 27.575,06

Per la valutazione del lotto 2 costituito dai beni 4 e 5, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha utilizzato 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, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Buronzo e nei comuni limitrofi di pari tipologia, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando, esclusivamente nel caso dell'appartamento, 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, nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal prezziario della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi

Alto Piemonte per la Provincia di Biella, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di acquisire consapevolezza dei luoghi, vista anche la intricata documentazione strutturata, sono occorsi due sopralluoghi presso i lotti in oggetto di stima, ed uno presso gli Uffici Tecnico ed Anagrafico del Comune di Buronzo. Durante il primo sopralluogo, occorso il giorno 14/04/2025, l'Esperto Stimatore è stato accompagnato dal sig. **** Omissis ****, esecutato e residente in loco, presso il lotto 2, e dal Custode Giudiziario, Notaio Paola Ponzana. Il successivo sopralluogo è stato condotto in autonomia, il 12/05/2025, sempre con la collaborazione del sig. **** Omissis ****. L'incontro con il Tecnico Comunale e la ricerca documentale ha avuto luogo il giorno 16/05/2025.

Durante i sopralluoghi l'esperto stimatore ha riscontrato diverse situazioni di non conformità edilizia concentrate principalmente presso il lotto 1.

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 28/07/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Atto di acquisto_contabilità e regolamento_ Lotto2
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza storico - Certificato di stato di fam. - Estratto matrimonio
- ✓ Altri allegati - Docum. fotogr. RGE 110-2024 e 11-2025
- ✓ Altri allegati - Elaborati tecnici_Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Elaborati Tecnici_Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Mappe
- ✓ Altri allegati - Planimetrie
- ✓ Altri allegati - Verbale secondo accesso
- ✓ Altri allegati - Visure storiche



- ✓ Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - Check-list RGE 110-2024
- ✓ Altri allegati - Check-list RGE 11-2025



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Tettoia ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T

L'unità immobiliare definita come tettoia e costituente il bene n. 1 afferente al lotto 1, ad uso artigianale, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio il fabbricato, raggiungibile comodamente dal cortile collegato dal cancello carraio corrispondente al civico n. 2 della pubblica via Dante Alighieri, si compone di un unico piano fuori terra; adibito in parte a deposito materiali d'opera ed attrezzature, ed in parte ad autorimessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 330, Sub. 4, Categoria C7, Graffato fg 22 part 33, sub 1 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 330, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica dell'immobile oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dal Funzionario dell'Ufficio Tecnico, geom. Gianpiero Sottura. Il PRG è in forma mista in parte cartaceo ed in parte pubblicato sul sito istituzionale del comune. Lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale, redatto dall'architetto Tullio Toselli, già alla Variante 1998 a cui afferiscono le Norme di Attuazione, è stato, nel tempo, integrato e modificato, ma la struttura di base, per la zona individuata è rimasta pressoché costante. Nel dettaglio alla tavola di piano P3 - Territori Urbanizzati e Urbanizzandi - Usi e Vincoli, a corredo della Variante Semplificata del P.R.G. - 1/2005, descrive il lotto in esame di stima tra gli Usi Produttivi e Terziari, nel dettaglio come: IAC "Aree con impianti produttivi esistenti che si configurano nella loro ubicazione". Di seguito si riportano le principali prescrizioni di zona. CARATTERISTICHE DELL'AREA E OBIETTIVI DI PIANO: Sono le aree con edificazione consolidata impianti industriali o artigianali, ubicate in tutto il territorio comunale. Obiettivo del P.R.G. è il mantenimento in sito delle attività produttive, consentendo gli interventi necessari ad evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici e degli impianti esistenti. DESTINAZIONI D'USO: Principali P; Secondarie R(1)T. TIPI DI INTERVENTO: M.O.; M.S.; R.E.; D.; A.S., N.C. INDICI URBANISTICI: $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$, $R_c = 50\%$ della S_f , H = esistente ED EDILIZI MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il rilascio della concessione ad eseguire le opere è subordinato alla stipula di atto d'obbligo riguardante le opere di urbanizzazione primaria quando queste sono carenti. (1) residenza e relative pertinenze, con la limitazione di una sola abitazione avente S.U. massima di mq. 150 per ogni azienda; (2) Per interventi di R.E. e A.S. è ammesso un incremento una tantum del 10%.

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T

L'unità immobiliare definita come capannone e costituente il bene n. 2 afferente al lotto 1, ad uso artigianale, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal

castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio il fabbricato, raggiungibile comodamente dal cortile collegato dal cancello carraio corrispondente al civico n. 2 della pubblica via Dante Alighieri, si compone in via principale da un salone artigianale adibito a deposito materiali d'opera ed attrezzature, ed in parte ad autorimessa; al margine sud-est e confinante con il salone artigianale, da una zona uffici, dotata di bagno; ed all'estremità nord-ovest da un ripostiglio (ex cella frigorifero) e tre depositi raggiungibili esclusivamente dal cortile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 330, Sub. 5, Categoria D8, Graffato fg 22 part 33, sub 1 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 330, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica dell'immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dal Funzionario dell'Ufficio Tecnico, geom. Gianpiero Sottura. Il PRG è in forma mista in parte cartaceo ed in parte pubblicato sul sito istituzionale del comune. Lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale, redatto dall'architetto Tullio Toselli, già alla Variante 1998 a cui afferiscono le Norme di Attuazione, è stato, nel tempo, integrato e modificato, ma la struttura di base, per la zona individuata è rimasta pressoché costante. Nel dettaglio alla tavola di piano P3 - Territori Urbanizzati e Urbanizzandi - Usi e Vincoli, a corredo della Variante Semplificata del P.R.G. - 1/2005, descrive il lotto in esame di stima tra gli Usi Produttivi e Terziari, nel dettaglio come: IAC. "Aree con impianti produttivi esistenti che si configurano nella loro ubicazione". Di seguito si riportano le principali prescrizioni di zona. CARATTERISTICHE DELL'AREA E OBIETTIVI DI PIANO: Sono le aree con edificazione consolidata impianti industriali o artigianali, ubicate in tutto il territorio comunale. Obiettivo del P.R.G. è il mantenimento in sito delle attività produttive, consentendo gli interventi necessari ad evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici e degli impianti esistenti. DESTINAZIONI D'USO: Principali P; Secondarie R(1)T. TIPI DI INTERVENTO: M.O.; M.S.; R.E.; D.; A.S., N.C. INDICI URBANISTICI: $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$, $R_c = 50\%$ della S_f , $H =$ esistente ED EDILIZI MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Il rilascio della concessione ad eseguire le opere è subordinato alla stipula di atto d'obbligo riguardante le opere di urbanizzazione primaria quando queste sono carenti. (1) residenza e relative pertinenze, con la limitazione di una sola abitazione avente S.U. massima di mq. 150 per ogni azienda; (2) Per interventi di R.E. e A.S. è ammesso un incremento una tantum del 10%.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T

L'unità immobiliare definita come area urbana e costituente il bene n. 3 afferente al lotto 1, ad uso "strada", in particolare via Dante Alighieri, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nello specifico il terreno in oggetto di stima costituisce sedime stradale, nel dettaglio la pubblica via Dante Alighieri che collega corso Torino con diverse unità residenziali. In particolare il mappale confina per tutta la sua lunghezza a nord-est con i beni costituenti il lotto 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 333, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part.

333, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica dell'immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dal Funzionario dell'Ufficio Tecnico, geom. Gianpiero Sottura. Il PRG è in forma mista in parte cartaceo ed in parte pubblicato sul sito istituzionale del comune. Lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale, redatto dall'architetto Tullio Toselli, già alla Variante 1998 a cui afferiscono le Norme di Attuazione, è stato, nel tempo, integrato e modificato, ma la struttura di base, per la zona individuata è rimasta pressoché costante. Nel dettaglio alla tavola di piano P3 - Territori Urbanizzati e Urbanizzandi - Usi e Vincoli, a corredo della Variante Semplificata del P.R.G. - 1/2005, descrive il bene in esame di stima come viabilità, nel dettaglio come: C) AREE PER LA VIABILITÀ - 1) Aree per la viabilità. Non è stato possibile individuare la forma giuridica, o qualsivoglia patto che possa aver permesso la realizzazione della strada su proprietà privata. Tra i commi afferenti al capitolo Strade si legge: "Le strade locali esistenti al momento dell'adozione del P.R.G., siano pubbliche, di uso pubblico o private, non possono essere destinate ad uso diverso da quello in atto né modificate nel loro tracciato, se non nei seguenti casi: • per le strade pubbliche, le modifiche di tracciato potranno avvenire solo in sede di intervento sottoposto a S.U.E. e, ove specificate, secondo le indicazioni delle relative tavole del P.R.G.; • per le strade private con servitù di uso pubblico, oltre ai disposti del comma precedente, nella convenzione relativa al S.U.E. il Comune dovrà inoltre rappresentare le esigenze della servitù ad uso pubblico. La scrivente non entra nel merito della convenienza di mantenere l'attuale condizione proprietaria o formalizzare una cessione all'Ente gestore della strada; non è previsto deprezzamento.

Prezzo base d'asta: € 82.943,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T

L'unità immobiliare definita come "Appartamento" e costituente il bene n. 4 afferente al lotto 2, ad uso residenziale, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio la palazzina condominiale in cui risulta collocata l'unità residenziale è raggiungibile comodamente sia dal cancello carraio corrispondente al civico n. 15 che dal cancelletto pedonale al civico 17 della viabilità pubblica, corso Torino. Il bene 4 è stato considerato nella sua forma catastale: unità residenziale posta al piano primo della palazzina e cantina situata nel piano seminterrato. L'accesso diretto avviene dall'ingresso pedonale servito da cancello in metallo, e dove sono posizionati i citofoni protetti da copertina, attraversando un vialetto piastrellato in beola ed una scala di cinque alzate in granito, si arriva alla porta di accesso alla palazzina, in telaio di alluminio con campiture in vetro. Oltrepassato il portoncino, e superate altre cinque alzate, si approda all'androne di ripartizione dove si affacciano le porte di accesso delle prime unità residenziali, la porta dell'ascensore e la scala di risalita ai piani superiori. Salita la prima rampa si arriva al corridoio di ripartizione del primo piano suddiviso in tre appartamenti disposti a T. Al margine Nord dello stabile è situato l'appartamento in oggetto di stima. Attraverso il portoncino semi-blindato si accede all'appartamento composto da zona ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due camere da

letto. Il locale cantina, posto al piano seminterrato, è raggiungibile dalla scala interna, tramite ascensore e direttamente dall'area cortilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 91, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 91, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica dell'immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo dal Funzionario dell'Ufficio Tecnico, geom. Gianpiero Sottura. Il PRG è in forma mista in parte cartaceo ed in parte pubblicato sul sito istituzionale del comune. Lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale, redatto dall'architetto Tullio Toselli, già alla Variante 1998 a cui afferiscono le Norme di Attuazione, è stato, nel tempo, integrato e modificato, ma la struttura di base, per la zona individuata è rimasta pressoché costante. Nel dettaglio alla tavola di piano P3 - Territori Urbanizzati e Urbanizzandi - Usi e Vincoli, a corredo della Variante Semplificata del P.R.G. - 1/2005, descrive il lotto in esame di stima tra gli Usi Residenziali, nel dettaglio come: RCP "Area residenziale con edificazione recente di tipo multipiano a carattere condominiale". Di seguito si riportano le principali prescrizioni di zona: CARATTERISTICHE DELL'AREA E OBIETTIVI DI PIANO: Sono aree con edificazione consolidata recente, ad uso prevalentemente residenziale, di tipo a più piani, con alloggi aggregati a carattere plurifamiliare. Obiettivo del P.R.G.C. è il contenimento del grado di compromissione urbanistica, consentendo gli interventi necessari per evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici esistenti. DESTINAZIONI D'USO: Principali R; Secondarie T(1). TIPI DI INTERVENTO: M.O.; M.S.; R.E.. INDICI URBANISTICI: Df = esistente, Rc = esistente, H = esistente ED EDILIZI MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto PRESCRIZIONI PARTICOLARI: (1) Le attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a mq. 250 sono ammesse subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui all'art. 21 della L.R. PIE 56/77 e successive modificazioni.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T

L'unità immobiliare definita come "Garage" e costituente il bene n. 5 afferente al lotto 2, ad uso autorimessa, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio l'area condominiale in cui risulta collocata l'autorimessa è raggiungibile comodamente sia dal cancello carraio corrispondente al civico n. 15 che dal cancelletto pedonale al civico 17 della viabilità pubblica, corso Torino. Il bene 5 è stato considerato nella sua forma catastale: autorimessa situata al piano terra. L'accesso diretto avviene dall'ingresso carraio servito da cancello automatizzato in metallo, attraversando un tratto asfaltato che raggiunge il cortile, sempre in asfalto, posto a Nord-Est della palazzina residenziale. Lo stabile consiste in un blocco di otto box auto di pari caratteristiche costruttive e dimensionali. La porta di accesso è costituita in pannello in lamiera zincata intelaiato e basculante internamente al box. Le dimensioni sono minime, in larghezza di passaggio 2,35 m, effettiva 2,54 m, per una lunghezza di 4,85 m. L'altezza interna è di 3,35 m. Di contro il cortile, allo stesso piano dell'autorimessa, è ampio e facilita ogni tipo di manovra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 91, Sub. 20, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 91, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica dell'immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Buronzo dal Funzionario dell'Ufficio Tecnico, geom. Gianpiero Sottura. Il PRG è in forma mista in parte cartaceo ed in parte pubblicato sul sito istituzionale del comune. Lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale, redatto dall'architetto Tullio Toselli, già alla Variante 1998 a cui afferiscono le Norme di Attuazione, è stato, nel tempo, integrato e modificato, ma la struttura di base, per la zona individuata è rimasta pressoché costante. Nel dettaglio alla tavola di piano P3 - Territori Urbanizzati e Urbanizzandi - Usi e Vincoli, a corredo della Variante Semplificata del P.R.G. - 1/2005, descrive il lotto in esame di stima tra gli Usi Residenziali, nel dettaglio come: RCP "Area residenziale con edificazione recente di tipo multipiano a carattere condominiale". Di seguito si riportano le principali prescrizioni di zona: CARATTERISTICHE DELL'AREA E OBIETTIVI DI PIANO: Sono aree con edificazione consolidata recente, ad uso prevalentemente residenziale, di tipo a più piani, con alloggi aggregati a carattere plurifamiliare. Obiettivo del P.R.G.C, è il contenimento del grado di compromissione urbanistica, consentendo gli interventi necessari per evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici esistenti. DESTINAZIONI D'USO: Principali R; Secondarie T(1). TIPI DI INTERVENTO: M.O.; M.S.; R.E.. INDICI URBANISTICI: Df = esistente, Rc = esistente, H = esistente ED EDILIZI MODALITÀ' DI ATTUAZIONE: intervento diretto PRESCRIZIONI PARTICOLARI: (1) Le attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a mq. 250 sono ammesse subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui all'art. 21 della L.R. PIE 56/77 e successive modificazioni.

Prezzo base d'asta: € 27.575,06

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.943,00

Bene N° 1 - Tettoia			
Ubicazione:	Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 330, Sub. 4, Categoria C7, Graffato fg 22 part 33, sub 1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 330, Qualità Ente Urbano	Superficie	76,26 mq
Stato conservativo:	Il bene 1, è dotato di sommario impianto di illuminazione; risulta immediatamente fruibile per la sosta di più autoveicoli, senza necessità di intervento alcuno. Dal punto di vista strutturale non si evidenziano difetti. Non si evidenziano cedimenti o fessurazioni sia negli elementi di elevazione che negli orizzontamenti. Il livello di finitura è adeguato per lo scopo per cui è stata realizzata. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale: ottimo - copertura: buono - finiture edili: buone - impiantistico: sufficiente		
Descrizione:	L'unità immobiliare definita come tettoia e costituente il bene n. 1 afferente al lotto 1, ad uso artigianale, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio il fabbricato, raggiungibile comodamente dal cortile collegato dal cancello carraio corrispondente al civico n. 2 della pubblica via Dante Alighieri, si compone di un unico piano fuori terra; adibito in parte a deposito materiali d'opera ed attrezzature, ed in parte ad autorimessa.		
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 - Capannone			
Ubicazione:	Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 330, Sub. 5, Categoria D8, Graffato fg 22 part 33, sub 1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 330, Qualità Ente Urbano	Superficie	257,35 mq
Stato conservativo:	Il bene 2, è formato da tre distinti blocchi: la zona uffici, il salone principale per attività produttiva o terziaria, ed i depositi. Nell'insieme il complesso edilizio è dotato di tutti gli impianti, ben funzionanti, che rendono ogni locale agibile per lo scopo per cui è stato costruito e/o trasformato, con il solo obbligo di		

	riformazione del locale antibagno e delle superfetazioni consistenti in tettoie una protezione della cisterna del combustibile e la seconda a protezione della zona uffici. Dal punto di vista statico si evidenziano esclusivamente normali difetti connessi con l'età delle partizioni strutturali. Non si evidenziano cedimenti o fessurazioni sia negli elementi di elevazione che negli orizzontamenti. Il livello di finitura è adeguato per lo scopo per cui gli immobili sono stati realizzati. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale: buono - copertura: buono - finiture edili: buone - impiantistico: discreto - energetico: insufficiente
Descrizione:	L'unità immobiliare definita come capannone e costituente il bene n. 2 afferente al lotto 1, ad uso artigianale, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio il fabbricato, raggiungibile comodamente dal cortile collegato dal cancello carraio corrispondente al civico n. 2 della pubblica via Dante Alighieri, si compone in via principale da un salone artigianale adibito a deposito materiali d'opera ed attrezzature, ed in parte ad autorimessa; al margine sud-est e confinante con il salone artigianale, da una zona uffici, dotata di bagno; ed all'estremità nord-ovest da un ripostiglio (ex cella frigorifero) e tre depositi raggiungibili esclusivamente dal cortile.
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° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Buronzo (VC) - via Dante Alighieri, n° 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 333, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 333, Categoria F1	Superficie	195,00 mq
Stato conservativo:	Il manto asfaltato risulta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	L'unità immobiliare definita come area urbana e costituente il bene n. 3 afferente al lotto 1, ad uso "strada", in particolare via Dante Alighieri, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nello specifico il terreno in oggetto di stima costituisce sedime stradale, nel dettaglio la pubblica via Dante Alighieri che collega corso Torino con diverse unità residenziali. In particolare il mappale confina per tutta la sua lunghezza a nord-est con i beni costituenti il lotto 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.575,06

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 91, Sub. 4, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 91, Qualità Ente Urbano	Superficie	99,03 mq
Stato conservativo:	Il bene 4, è formato da due partizioni, l'unità residenziale e la cantina, facenti parte comune della stessa palazzina ad uso residenziale. L'analisi dello stato conservativo è stata condotta principalmente sull'intero stabile con approfondimento delle finiture del lotto in oggetto di studio. Nell'insieme il complesso edilizio, realizzato nel corso degli anni '70 del secolo scorso, denota alcune criticità connesse con l'età realizzativa, ma nel complesso risulta dotato di tutti gli impianti, ben funzionanti, le strutture non evidenziano cedimenti o fessurazioni sia negli elementi di elevazione che negli orizzontamenti tranne che per qualche distacco di intonaco nelle parti più esposte alle intemperie quali i balconi, la copertura è in fibro-cemento, nonostante la vicinanza di rogge e canali irrigui non si denota particolare umidità. Il livello di finitura sia del complesso edilizio che dell'unità in esame è adeguato per lo scopo per cui è stato realizzato. Evidentemente sia per il complesso residenziale e nel dettaglio per l'appartamento in oggetto di pignoramento, in merito allo stato conservativo, si evidenzia come una continua manutenzione dell'impianto edilizio originario, l'integrazione con lavori edili, delle cui tracce nulla è potuto reperirsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, abbiano contribuito a mantenere uno stato manutentivo aggiornato anche se lontano dagli attuali canoni estetici e di benessere richiesti. Nel complesso si può definire l'unità residenziale in discreto stato conservativo. 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: sufficiente - finiture edili: discreto - impiantistico: discreto - energetico: insufficiente		
Descrizione:	L'unità immobiliare definita come "Appartamento" e costituente il bene n. 4 afferente al lotto 2, ad uso residenziale, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m.. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio la palazzina condominiale in cui risulta collocata l'unità residenziale è raggiungibile comodamente sia dal cancello carraio corrispondente al civico n. 15 che dal cancelletto pedonale al civico 17 della viabilità pubblica, corso Torino. Il bene 4 è stato considerato nella sua forma catastale: unità residenziale posta al piano primo della palazzina e cantina situata nel piano seminterrato. L'accesso diretto avviene dall'ingresso pedonale servito da cancello in metallo, e dove sono posizionati i citofoni protetti da copertina, attraversando un vialetto piastrellato in beola ed una scala di cinque alzate in granito, si arriva alla porta di accesso alla palazzina, in telaio di alluminio con campiture in vetro. Oltrepassato il portoncino, e superate altre cinque alzate, si approda all'androne di ripartizione dove si affacciano le porte di accesso delle prime unità residenziali, la porta dell'ascensore e la scala di risalita ai piani superiori. Salita la prima rampa si arriva al corridoio di ripartizione del primo piano suddiviso in tre appartamenti disposti a T. Al margine Nord dello stabile è situato l'appartamento in oggetto di stima. Attraverso il portoncino semi-blindato si accede all'appartamento composto da zona ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto. Il locale cantina, posto al piano seminterrato, è raggiungibile dalla scala interna, tramite ascensore e direttamente dall'area cortilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'intero lotto 2 risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****. Il sig. **** Omissis **** risulta proprietario del diritto di usufrutto per 1/1 dell'intero lotto 2, in regime di separazione dei beni.
------------------------------	--

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Buronzo (VC) - corso Torino n° 17, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 91, Sub. 20, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 91, Qualità Ente Urbano	Superficie	15,04 mq
Stato conservativo:	Il bene 5, consiste nell'autorimessa, facente parte del lotto 2. L'analisi dello stato conservativo è stata condotta sull'intero blocco di otto autorimesse con approfondimento delle finiture del box in oggetto di studio. Nel complesso la batteria di autorimesse realizzata nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso, denota alcune criticità connesse con l'età realizzativa, soprattutto per ciò che attiene al manto di copertura. Le strutture non evidenziano particolari segnali di cedimenti o fessurazioni sia negli elementi di elevazione che negli orizzontamenti. Il serramento risulta funzionare correttamente e non sono presenti particolari tracce di umidità. Nel complesso si può definire l'autorimessa in sufficiente stato conservativo. 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: insufficiente - finiture edili: sufficiente - impiantistico: insufficiente		
Descrizione:	L'unità immobiliare definita come "Garage" e costituente il bene n. 5 afferente al lotto 2, ad uso autorimessa, è situata a Sud-Ovest del nucleo di antica formazione del Comune di Buronzo. Tipico comune di pianura, di origine medievale, che accanto alle tradizionali attività agricole ha affiancato modeste iniziative industriali e un fiorente terziario. La maggior parte della popolazione è concentrata nel centro storico il cui nucleo più antico, a pianta circolare, occupa un modesto rilievo sormontato dal castello. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo le strade provinciali. La posizione geografica di pianura determina un profilo geometrico del territorio con variazioni altimetriche appena accennate: oscillano tra un minimo di 170 e un massimo di 214 metri di quota s.l.m. La Stazione di Buronzo, posta lungo l'importante collegamento ferroviario Santhià-Arona, dal 2012 risulta senza traffico per effetto della sospensione del servizio sulla linea imposta dalla Regione Piemonte. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio l'area condominiale in cui risulta collocata l'autorimessa è raggiungibile comodamente sia dal cancello carraio corrispondente al civico n. 15 che dal cancelletto pedonale al civico 17 della viabilità pubblica, corso Torino. Il bene 5 è stato considerato nella sua forma catastale: autorimessa situata al piano terra. L'accesso diretto avviene dall'ingresso carraio servito da cancello automatizzato in metallo, attraversando un tratto asfaltato che raggiunge il cortile, sempre in asfalto, posto a Nord-Est della palazzina residenziale. Lo stabile consiste in un blocco di otto box auto di pari caratteristiche costruttive e dimensionali. La porta di accesso è costituita in pannello in lamiera zincata intelaiata e basculante internamente al box. Le dimensioni sono minime, in larghezza di passaggio 2,35 m, effettiva 2,54 m, per una lunghezza di 4,85 m. L'altezza interna è di 3,35 m. Di contro il cortile, allo stesso piano dell'autorimessa, è ampio e facilita ogni tipo di manovra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'intero lotto 2 risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****. Il sig. **** Omissis **** risulta proprietario del diritto di usufrutto per 1/1 dell'intero lotto 2, in regime di separazione dei beni.		