

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15

All'udienza del 18/10/2024, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r\_fumagalli\_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santhià (VC) - Corso XXV Aprile n.73/A, piano T





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santhià (VC) - Corso XXV Aprile n.73/A, piano T

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in cui si inserisce l'unità immobiliare in esecuzione è costituito nel suo insieme da un grande fabbricato (capannone) ad uso produttivo/artigianale internamente suddiviso in più unità immobiliari, di queste, quella in esecuzione occupa la porzione in angolo sud-est.

E' ubicato in posizione esterna al centro abitato propriamente detto (dal quale dista circa 5 km), ma in contesto caratterizzato dalla predominante presenza di capannoni e/o attività commerciali/produttive e similari di varia tipologia. Particolarmente rilevante, anche in relazione alla destinazione d'uso propria del fabbricato, è la vicinanza del casello autostradale della A/4 Torino-Trieste (tronco Torino-Milano) che dista solo 1 km.

La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità, i collegamenti risultano molto agevoli e idonei a soddisfare il transito di qualsivoglia mezzo di trasporto.

Tra i capoluoghi e città più prossimi vi sono: Vercelli a circa 24km, Torino a circa 50km, Biella a circa 22km e Ivrea a circa 23km.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, recante data 29 luglio 2024.

Lo scrivente ha poi provveduto a richiedere la visura storica dell'unità immobiliare in esecuzione, la planimetria c.f. ed il relativo estratto dalla mappa c.t. che si allegano.

La relazione notarile risale ad una provenienza (compravendita del 14.12.2000) trascritta il 27.12.2000 quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento. Si precisa che la provenienza aveva in oggetto il nudo terreno sul quale è poi sorto il compendio di cui è parte l'immobile in esecuzione.

E' stato inoltre richiesto presso la Conservatoria RR.II., l'aggiornamento dell'elenco formalità in capo all'esecutata con aggiornamento all'08.01.2025: dall'esame del citato elenco sintetico formalità, non risultano trascritti/iscritti atti in data successiva alla stesura della certificazione notarile e quindi del pignoramento.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Dati rilevati dalla documentazione in atti, visura storica e certificazione notarile.



**CONFINI**  
 Confini con riferimento alla mappa c.t. e all'e.p. da nord in senso orario:  
 sedime libero della particella n.166 a due lati, sub.8 e sub.3.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	589,03 mq	606,00 mq	1	606,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>606,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>606,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 24/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 143, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 4.013,00

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta il 24.10.2024 ed allegata alla presente relazione.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	143	7		D7				4013 €		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 24.10.2024 allegata alla presente relazione.

La planimetria catastale richiesta ad Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risulta derivare dalla rasterizzazione di una planimetria redatta in data 24.10.2007.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, risultano difformità consistenti nella realizzazione di modifiche distributive interne consistenti in manufatti destinati ad ufficio (in angolo est), locale espositivo e servizio igienico (in angolo nord).

Fatte salve e preordinate le verifiche sulla regolarizzabilità edilizia/urbanistica, secondo opinione dello scrivente si dovrà provvedere alla variazione catastale di aggiornamento planimetrico e, verosimilmente, della conseguente rendita.

Il costo della variazione può essere quantificato cautelativamente in circa Euro 1.500,00 oltre accessori di legge e diritti da corrispondere ad Agenzia Entrate per l'approvazione della pratica.

## ASTE GIUDIZIARIE® PRECISAZIONI

Dalle verifiche catastali effettuate in raffronto al sopralluogo, risulta che gli accessi all'unità immobiliare in esecuzione avvengano dai lati nord-est (pedonale) e sud-est (carraio); i due lati di accesso prospettano/confinano con la particella n°166 di proprietà di terzi rispetto alla procedura esecutiva (in realtà la dante causa della proprietà pignorata).

Per tale ragione appare ragionevole ipotizzare che la particella n.166, sia gravata da servitù di transito pedonale/carraio in favore della particella n.143 di cui fa parte l'immobile in esecuzione e potrebbe trattarsi di servitù apparente.

In ogni caso, per quanto alla servitù, (eventualmente in favore dell'immobile pignorato), nulla risulta dalla certificazione notarile versata in atti e nemmeno lo scrivente dispone -in atti- di idoneo titolo, rafforzando l'ipotesi che potrebbe trattarsi di servitù apparente acquisita/acquisibile per usucapione (da esercitarsi se del caso ove ne ricorrano i presupposti), o per destinazione del padre di famiglia (ex art. 1061 C.C.).

## ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche in considerazione della destinazione d'uso fattuale.

Non si dispone della certificazione relativa agli impianti, pertanto una verifica di controllo ed eventuale aggiornamento/adequamento di conformità a norma, (ove necessario) sarebbe auspicabile.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.

## PARTI COMUNI

L'immobile non risulta dotato di parti in comune con altre proprietà terze.

## ASTE GIUDIZIARIE® SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla risulta dalla certificazione sostitutiva notarile versata in atti. Si richiama in ogni caso il capitolo "precisazioni" in merito.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato oggetto di esecuzione è costituita da struttura portante in cemento armato prefabbricato, copertura con tegoli alari prefabbricati, elementi opachi e trasparenti (lucernari) e tamponamenti in parte costituiti da pannelli prefabbricati ed in parte in muratura di blocchi splittati in cls.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato con il Custode nominato, in data 31.10.2024 l'unità immobiliare risultava occupata dal debitore esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2000 al 14/08/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	27/12/2000	9958	7470
		Registrazione			
Dal 14/08/2003 al 01/02/2008	**** Omissis ****	Scissione societa' mediante costituzione s.r.l.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	26/08/2003	7653	5313
		Registrazione			
Dal 01/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. Vercelli	19/02/2008	1590	1092
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata l'08.01.2025 (\*vedi elenco formalita' allegato) non risultano atti successivi alla data di certificazione notarile (29.07.2024).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Vercelli il 30/05/2008  
 Reg. gen. 5016 - Reg. part. 794  
 Importo: € 400.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 200.000,00
- ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento  
 Iscritto a Vercelli il 24/08/2017  
 Reg. gen. 6763 - Reg. part. 740  
 Importo: € 1.188.055,12  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 594.027,56
- Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento  
 Iscritto a Vercelli il 13/10/2021  
 Reg. gen. 8709 - Reg. part. 899  
 Importo: € 769.345,12  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 384.672,56

- **Pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 26/07/2024

Reg. gen. 6784 - Reg. part. 5429

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che non risultano formalità trascritte/iscritte in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi all'unità immobiliare in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale di Santhià. Secondo i tempi e modi previsti dall'ufficio, si effettuava l'accesso agli atti individuati dall'ufficio.

Sulla base della documentazione esibita, risultano i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia gratuita n.91/2002 del 16.07.2002, rilasciata in capo a Bettoni srl per "opere di urbanizzazione a corredo di capannoni ad uso produttivo-artigianale nel p.e.c. sulla s.s. 143";
- concessione edilizia onerosa n.120/2002 del 16.09.2002, rilasciata in capo a Bettoni Tarcisio in qualità di amministratore unico della Bettoni srl per "realizzazione di nuovo edificio ad uso produttivo-artigianale";
- denuncia inizio lavori prot. n.20901 del 04.12.2002;
- denuncia di ultimazione lavori prot. n.21069 del 24.12.2003;
- Denuncia inizio attività (d.i.a.) prot. n.16885 dell'11.10.2003 presentata dalla Bettoni srl ed avente in oggetto la variante in corso d'opera alla precedente c.e. n. 120/2002.

Risulta altresì voltura di intestazione dei titoli.

\*\*\*\*\*

In particolare, con riferimento all'unità immobiliare in esecuzione, risulta la seguente:

- Denuncia inizio attività (d.i.a.) prot. n.9710 del 29.06.2007 presentata dalla Bettoni I.Q. srl ed avente in oggetto la realizzazione di una muratura in blocchi di cls all'interno del locale e contestuale formazione di una nuova apertura sul prospetto sud-est per l'installazione di un portone a libro.

Dal raffronto tra la planimetria progettuale fornita dal referente dell'ufficio tecnico e lo stato dei luoghi risultano le seguenti difformità:

- realizzazione di manufatto destinato ad ufficio (angolo est);
- locale espositivo;
- servizio igienico (angolo nord).

Eseguite, preordinate e fatte salve le verifiche di compatibilità delle difformità presso il comune (da effettuarsi a cura dell'eventuale interessato): ove ne ricorrano i presupposti di fattibilità, solo e soltanto in questo caso, il costo professionale per l'allestimento della pratica di regolarizzazione in sanatoria può essere quantificato in circa Euro 5.000,00 oltre a contributi previdenziali ed accessori di Legge, ai quali andranno sommati i diritti/oblazioni da versare al comune da quantificarsi a cura dell'ufficio ricevente all'atto della presentazione.

\*\*\*\*\*

Quanto alla procedura che ci occupa, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresi i relativi oneri/oblazioni o, in caso di incompatibilità con



lo strumento urbanistico vigente, rimissione in pristino.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto condominiale.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma e suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santhià (VC) - Corso XXV Aprile n.73/A, piano T

Il compendio immobiliare in cui si inserisce l'unità immobiliare in esecuzione è costituito nel suo insieme da un grande fabbricato (capannone) ad uso produttivo/artigianale internamente suddiviso in più unità immobiliari, di queste, quella in esecuzione occupa la porzione in angolo sud-est. E' ubicato in posizione esterna al centro abitato propriamente detto (dal quale dista circa 5 km), ma in contesto caratterizzato dalla predominante presenza di capannoni e/o attività commerciali/produttive e similari di varia tipologia. Particolarmente rilevante, anche in relazione alla destinazione d'uso propria del fabbricato, è la vicinanza del casello autostradale della A/4 Torino-Trieste (tronco Torino-Milano) che dista solo 1 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità, i collegamenti risultano molto agevoli e idonei a soddisfare il transito di qualsivoglia mezzo di trasporto. Tra i capoluoghi e città più prossimi vi sono: Vercelli a circa 24km, Torino a circa 50km, Biella a circa 22km e Ivrea a circa 23km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 143, Sub. 7, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 212.100,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva recente, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività' di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività' professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili nella zona, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (buono stato di conservazione e finiture coerenti, consistenza, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia da regolarizzare, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 350,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare e delle difformità riscontrate.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1</b> Capannone Santhià (VC) - Corso XXV Aprile n.73/A, piano T	606,00 mq	350,00 €/mq	€ 212.100,00	100,00%	€ 212.100,00
				Valore di stima:	€ 212.100,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si richiama il capitolo "precisazioni".

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.

Vercelli, li 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fumagalli Riccardo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA RR.II. - elenco formalità agg. 08.01.2025
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 4 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE - NOTA A.P.E.
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santhià (VC) - Corso XXV Aprile n.73/A, piano T

Il compendio immobiliare in cui si inserisce l'unità immobiliare in esecuzione è costituito nel suo insieme da un grande fabbricato (capannone) ad uso produttivo/artigianale internamente suddiviso in più unità immobiliari, di queste, quella in esecuzione occupa la porzione in angolo sud-est. E' ubicato in posizione esterna al centro abitato propriamente detto (dal quale dista circa 5 km), ma in contesto caratterizzato dalla predominante presenza di capannoni e/o attività commerciali/produttive e similari di varia tipologia. Particolarmente rilevante, anche in relazione alla destinazione d'uso propria del fabbricato, è la vicinanza del casello autostradale della A/4 Torino-Trieste (tronco Torino-Milano) che dista solo 1 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità, i collegamenti risultano molto agevoli e idonei a soddisfare il transito di qualsivoglia mezzo di trasporto. Tra i capoluoghi e città più prossimi vi sono: Vercelli a circa 24km, Torino a circa 50km, Biella a circa 22km e Ivrea a circa 23km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 143, Sub. 7, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - Corso XXV Aprile n.73/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 143, Sub. 7, Categoria D7	<b>Superficie</b>	606,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche in considerazione della destinazione d'uso fattuale. Non si dispone della certificazione relativa agli impianti, pertanto una verifica di controllo ed eventuale aggiornamento/adequamento di conformità a norma, (ove necessario) sarebbe auspicabile. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio immobiliare in cui si inserisce l'unità immobiliare in esecuzione è costituito nel suo insieme da un grande fabbricato (capannone) ad uso produttivo/artigianale internamente suddiviso in più unità immobiliari, di queste, quella in esecuzione occupa la porzione in angolo sud-est. E' ubicato in posizione esterna al centro abitato propriamente detto (dal quale dista circa 5 km), ma in contesto caratterizzato dalla predominante presenza di capannoni e/o attività commerciali/produttive e similari di varia tipologia. Particolarmente rilevante, anche in relazione alla destinazione d'uso propria del fabbricato, è la vicinanza del casello autostradale della A/4 Torino-Trieste (tronco Torino-Milano) che dista solo 1 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità, i collegamenti risultano molto agevoli e idonei a soddisfare il transito di qualsivoglia mezzo di trasporto. Tra i capoluoghi e città più prossimi vi sono: Vercelli a circa 24km, Torino a circa 50km, Biella a circa 22km e Ivrea a circa 23km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

