
TRIBUNALE DI VERCELLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2024 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®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	6
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	7
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	8
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	8
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	8
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	9
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	9
Confini	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	10
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	10
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	11
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	11
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	13

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	14
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	16
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	16
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	18
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	18
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	19
Patti	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	19
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	19
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	20
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	20
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	20
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	20
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	21
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	21

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	22
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	23
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	23
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	25
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	28
Formalità pregiudizievoli	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	31
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	33
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	34
Normativa urbanistica	35
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	36
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	36
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	36
Regolarità edilizia	37
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	38
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	39
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	40

Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	41
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	41
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	41
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	41
Stima / Formazione lotti.....	42
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto Unico	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2024 del R.G.E.	47
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.828,50	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	50
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	50
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	51
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4.....	52

In data 03/01/2025, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Fabbricato di civile abitazione elevato ad un piano fuori terra, con accesso pedonale e carraio da **** Omissis **** con annessi bassi fabbricati accessori, corte e giardino di pertinenza.

L'alloggio si sviluppa interamente al piano rialzato (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ed è composto di: porticato aperto su tre lati, ingresso/disimpegno, soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, zona pranzo, cucina e vano tecnico, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.93,00 di abitazione e mq. 16,00 di porticato aperto.

I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.

Si precisa inoltre che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e le aree esterne (corte e giardino) sono di proprietà esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/01/2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Porzione di fabbricato accessorio adibito a garage, con accesso pedonale e carraio dal cortile di proprietà. Il garage si sviluppa interamente al piano terreno (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ha superficie di circa mq 11,00 con antistante porzione di porticato aperto di circa mq.6,00

I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/01/2025.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Porzione di fabbricato accessorio adibito a porticato, con accesso pedonale e carraio dal cortile di proprietà. Il porticato si sviluppa interamente al piano terreno (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ed ha superficie di circa mq 17,71.

I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/01/2025.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Porzione di fabbricato accessorio adibito a deposito/cantina, con accesso pedonale e carraio dal cortile di proprietà.

Il deposito si sviluppa interamente al piano terreno (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ha superficie di circa mq 10,00.

I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/01/2025.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

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

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

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)

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

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.

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

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.

**** Omissis ****

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

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.

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

I confini dell'intero lotto **** Omissis **** cui fa parte l'abitazione, le aree scoperte e i bassi fabbricati accessori oggetto di perizia sono: a nord particella 888, a est le particelle 181 e 414, a sud particella 400 e ad ovest via Po.

I confini dell'unità immobiliare **** Omissis **** sono a nord, est e sud con cortile di proprietà e ad ovest con via Po.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

I confini dell'intero lotto **** Omissis **** cui fa parte l'abitazione, le aree scoperte e i bassi fabbricati accessori oggetto di perizia sono: a nord particella 888, a est le particelle 181 e 414, a sud particella 400 e ad ovest via Po.

I confini dell'unità immobiliare **** Omissis **** sono a nord sub.4, a est particella 181, a sud sub.5 e ad ovest cortile di proprietà.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

I confini dell'intero lotto **** Omissis **** cui fa parte l'abitazione, le aree scoperte e i bassi fabbricati accessori oggetto di perizia sono: a nord particella 888, a est le particelle 181 e 414, a sud particella 400 e ad ovest via Po.

I confini dell'unità immobiliare **** Omissis **** sono a nord particella 888, a est particella 181, a sud sub.3 e ad ovest cortile di proprietà.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

I confini dell'intero lotto **** Omissis **** cui fa parte l'abitazione, le aree scoperte e i bassi fabbricati accessori oggetto di perizia sono: a nord particella 888, a est le particelle 181 e 414, a sud particella 400 e ad ovest via Po.

I confini dell'unità immobiliare **** Omissis **** sono a nord sub.3, a est particella 181, a sud con giardino di proprietà e ad ovest con cortile di proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	73,39 mq	92,98 mq	1	92,98 mq	2,99 m	T
Porticato aperto	13,97 mq	13,97 mq	0,40	5,59 mq	2,99 m	T
Cortile	190,70 mq	190,70 mq	0,18	34,33 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				132,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Vercelli, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, ma soprattutto da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	10,16 mq	11,31 mq	1	11,31 mq	2,67 m	T
Porticato aperto	6,13 mq	6,13 mq	0,40	2,45 mq	2,56 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Vercelli, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, ma soprattutto da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Porticato	17,71 mq	16,27 mq	1	16,27 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Vercelli, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, ma soprattutto da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Deposito/cantina	8,36 mq	9,99 mq	1	9,99 mq	2,62 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Vercelli, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, ma soprattutto da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1992 al 23/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 Rendita € 356,36 Piano T
Dal 23/03/1993 al 27/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 Rendita € 356,36 Piano T
Dal 21/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 Rendita € 356,36 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 Superficie catastale Totale 100 mq; Totale: escluse aree scoperte 94 mq Rendita € 356,36 Piano T

Vedasi visura storica allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1992 al 23/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 25,82 Piano T
Dal 23/03/1993 al 27/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 25,82 Piano T
Dal 21/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 25,82 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale Totale 10 mq

		Rendita € 25,82 Piano T
--	--	----------------------------

Vedasi visura storica allegata.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1992 al 23/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 4 Categoria C7 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 8,26 Piano T
Dal 23/03/1993 al 27/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 4 Categoria C7 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 8,26 Piano T
Dal 21/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 4 Categoria C7 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 8,26 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 4 Categoria C7 Cl.3, Cons. 16 Superficie catastale Totale 19 mq Rendita € 8,26 Piano T

Vedasi visura storica allegata.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1992 al 23/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 9,30 Piano T
Dal 23/03/1993 al 27/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 9,30 Piano T
Dal 21/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9

		Rendita € 9,30 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 412, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale Totale 8 mq Rendita € 9,30 Piano T

Vedasi visura storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	412	2		A3	U	6	Totale 100 mq; Totale: escluse aree scoperte 94 mq	356,36 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	412				Ente Urbano		00.03.45 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

Per maggior chiarezza è stata redatta tavola comparativa con indicazione delle difformità da sanare per la

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	412	3		C6	2	10	Totale 10 mq	25,82 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	412				Ente Urbano		00.03.45 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

Per maggior chiarezza è stata redatta tavola comparativa con indicazione delle difformità da sanare per la regolarizzazione urbanistica.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	412	4		C7	3	16	Totale 19 mq	8,26 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	412				Ente Urbano		00.03.45 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

Per maggior chiarezza è stata redatta tavola comparativa con indicazione delle difformità da sanare per la regolarizzazione urbanistica.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	412	5		C2	2	9	Totale 8 mq	9,3 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	412				Ente Urbano		00.03.45 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

Per maggior chiarezza è stata redatta tavola comparativa con indicazione delle difformità da sanare per la regolarizzazione urbanistica.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Niccolò TIECCO del 28.11.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Niccolò TIECCO del 28.11.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Niccolò TIECCO del 28.11.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Niccolò TIECCO del 28.11.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

**** Omissis ****

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi esterni compresi i serramenti (dell'epoca di costruzione del fabbricato), come anche per le finiture interne dell'alloggio (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti interni) e per gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) tutti funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi esterni compresi i serramenti (dell'epoca di costruzione del fabbricato), come anche per le finiture interne pavimentazioni e intonaci.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi esterni (dell'epoca di costruzione del fabbricato), come anche per le finiture interne pavimentazioni e intonaci.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi esterni compresi i serramenti (dell'epoca di costruzione del fabbricato), come anche per le finiture interne pavimentazioni e intonaci.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4**

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4**

Trattasi di un edificio residenziale con annessa area cortilizia, avente accesso pedonale e carraio dalla Via Po n. 4. Il fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra ed è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere da letto, bagno, pranzo, cucina, vano tecnico centrale termica e porticato aperto. Il cortile e il giardino sono in uso esclusivo.

L'edificio, edificato nel 1954, si presenta esternamente in buono stato di conservazione, con finiture in intonaco civile debitamente tinteggiato. Presenta le caratteristiche tipiche dell'epoca, con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole marsigliesi.

I pavimenti e i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica e in gress nei restanti locali.

Internamente, l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione (vedasi documentazione fotografica allegata).

Gli infissi esterni sono in legno, con vetro semplice e tapparelle in plastica.

Le porte interne sono in legno e il portoncino d'ingresso è di sicurezza (blindato).

Gli impianti sono sotto traccia e l'impianto di riscaldamento è autonomo, tutti funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Trattasi di fabbricato accessorio composto in parte da porticato (censito al sub.4), garage (censito al sub.3) e locale di deposito-cantina (censito al sub.5), con accesso dal cortile di proprietà.

L'edificio presumibilmente è stato edificato in data successiva al 1954, si presenta esternamente in discreto stato di conservazione, con finiture in intonaco civile debitamente tinteggiato. Presenta le caratteristiche tipiche dell'epoca, con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e manto di copertura in lastre ondulate che data l'epoca di costruzione sicuramente di Eternit.

I pavimenti prevalentemente in battuto di cemento e infissi esterni in parte di legno in parte di ferro (vedasi documentazione fotografica allegata).

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Trattasi di fabbricato accessorio composto in parte da porticato (censito al sub.4), garage (censito al sub.3) e locale di deposito-cantina (censito al sub.5), con accesso dal cortile di proprietà.

L'edificio presumibilmente è stato edificato in data successiva al 1954, si presenta esternamente in discreto stato di conservazione, con finiture in intonaco civile debitamente tinteggiato. Presenta le caratteristiche tipiche dell'epoca, con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e manto di copertura in lastre ondulate che data l'epoca di costruzione sicuramente di Eternit.

I pavimenti prevalentemente in battuto di cemento e infissi esterni in parte di legno in parte di ferro (vedasi documentazione fotografica allegata).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Trattasi di fabbricato accessorio composto in parte da porticato (censito al sub.4), garage (censito al sub.3) e locale di deposito-cantina (censito al sub.5), con accesso dal cortile di proprietà.

L'edificio presumibilmente è stato edificato in data successiva al 1954, si presenta esternamente in discreto stato di conservazione, con finiture in intonaco civile debitamente tinteggiato. Presenta le caratteristiche tipiche dell'epoca, con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e manto di copertura in lastre ondulate che data l'epoca di costruzione sicuramente di Eternit.

I pavimenti prevalentemente in battuto di cemento e infissi esterni in parte di legno in parte di ferro (vedasi documentazione fotografica allegata).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 13/07/1954 al 23/03/1993	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Ernesto BERCETTI	25/06/1954	8300	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/07/1954	3598	2207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione di SECCO Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/1993		
Dal 23/03/1993 al 27/01/2012	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	07/03/1994	1599	1259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea DRAGONE	27/01/2012	5839	4516
		Trascrizione			
Dal 27/01/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	03/02/2012	872	682
		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.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

Il CTU precisa che risulta trascritta "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'" a Vercelli in data 03.02.2012 ai nn.871/681, a seguito di atto notarile pubblico Notaio DRAGONE Andrea di Santhià (VC) del 27.01.2012, numero di repertorio 5839/4516, a favore [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sugli immobili oggetto della presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1954 al 23/03/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto BERCETTI	25/06/1954	8300	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/07/1954	3598	2207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/1993 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di SECCO Giovanni			

27/01/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	07/03/1994	1599	1259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea DRAGONE	27/01/2012	5839	4516
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	03/02/2012	872	682
		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.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

Il CTU precisa che risulta trascritta "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'" a Vercelli in data 03.02.2012 ai nn.871/681, a seguito di atto notarile pubblico Notaio DRAGONE Andrea di Santhià (VC) del 27.01.2012, numero di repertorio 5839/4516, a favore [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sugli immobili oggetto della presente relazione.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1954 al 23/03/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto BERCETTI	25/06/1954	8300	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/07/1954	3598	2207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/1993 al 27/01/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di SECCO Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	07/03/1994	1599	1259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/01/2012

*** Omissis ***

Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Andrea DRAGONE	27/01/2012	5839	4516

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	03/02/2012	872	682

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.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

Il CTU precisa che risulta trascritta "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'" a Vercelli in data 03.02.2012 ai nn.871/681, a seguito di atto notarile pubblico Notaio DRAGONE Andrea di Santhià (VC) del 27.01.2012, numero di repertorio 5839/4516, a favore [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sugli immobili oggetto della presente relazione.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 13/07/1954 al 23/03/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto BERCETTI	25/06/1954	8300	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/07/1954	3598	2207
		Registrazione			
Dal 23/03/1993 al 27/01/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione di SECCO Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/01/2012	**** Omissis ****	Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	07/03/1994	1599	1259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea DRAGONE	27/01/2012	5839	4516
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	03/02/2012	872	682
		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.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

Il CTU precisa che risulta trascritta "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'" a Vercelli in data 03.02.2012 ai nn.871/681, a seguito di atto notarile pubblico Notaio DRAGONE Andrea di Santhià (VC) del 27.01.2012, numero di repertorio 5839/4516, a favore [REDACTED] per la [REDACTED] del [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] in data [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sugli immobili oggetto della presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/02/2012
Reg. gen. 873 - Reg. part. 80
Quota: 1/1
Importo: € 198.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio Andrea DRAGONE

Data: 03/02/2012

N° repertorio: 5840

N° raccolta: 4517

Note: Con contratto di mutuo fondiario a firma del Dottor Andrea Dragone, notaio in Santhià, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, del 27.01.2012, rep. 5840-raccolta nr.4517, Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, successivamente acquisita da Intesa Sanpaolo S.p.A. ha concesso un finanziamento di € 110.000,00 ai sensi degli artt. 38 e seguenti del T.U.B.; - nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolizzazione ai sensi della Legge n.130/1999 (da ora anche la "Legge sulla Cartolizzazione") relativa ai crediti ceduti in forza di contratto di cessione (da ora anche il "Contratto di Cessione") concluso il 10 marzo 2023 ai sensi degli artt.1,4 e 7.1 della Legge sulla Cartolizzazione e con efficacia giuridica alla data del 13.03.2023, FINN ha acquistato pro-soluto da Intesa SanPaolo S.p.A., taluni crediti specificatamente individuati nel contratto di Cessione e messi a disposizione sui siti internet <https://gaia.zenithservice.it/listacrediticeduti.aspx> - www.intesasnpaolo.com, come da avviso pubblicato sulla gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 16.03.2023 n.32; - per effetto di tale acquisizione, pertanto FINN è succeduta a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della cedente;.....

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/11/2024

Reg. gen. 9660 - Reg. part. 7709

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il CTU precisa che nel quadro D si riporta che si trascrive il presente pignoramento, promosso da FINN SPV S.R.L. (c.f. 1244340969), rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. (c.f.10311000961).

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/02/2012

Reg. gen. 873 - Reg. part. 80

Quota: 1/1

Importo: € 198.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio Andrea DRAGONE

Data: 03/02/2012

N° repertorio: 5840

N° raccolta: 4517

Note: Con contratto di mutuo fondiario a firma del Dottor Andrea Dragone, notaio in Santhià, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, del 27.01.2012, rep. 5840-raccolta nr.4517, Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, successivamente acquisita da Intesa Sanpaolo S.p.A. ha concesso un finanziamento di € 110.000,00 ai sensi degli artt. 38 e seguenti del T.U.B.; - nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolizzazione ai sensi della Legge n.130/1999 (da ora anche la "Legge sulla Cartolizzazione") relativa ai crediti ceduti in forza di contratto di cessione (da ora anche il "Contratto di Cessione") concluso il 10 marzo 2023 ai sensi degli artt.1,4 e 7 .1 della Legge sulla Cartolizzazione e con efficaci giuridica alla data del 13.03.2023, FINN ha acquistato pro-soluto da Intesa SanPaolo S.p.A., taluni crediti specificatamente individuati nel contratto di Cessione e messi a disposizione sui siti internet <https://gaia.zenithservice.it/listacrediticeduti.aspx> - www.intesasanpaolo.com, come da avviso pubblicato sulla gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 16.03.2023 n.32; - per effetto di tale acquisizione, pertanto FINN è succeduta a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della cedente;.....

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/11/2024

Reg. gen. 9660 - Reg. part. 7709

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il CTU precisa che nel quadro D si riporta che si trascrive il presente pignoramento, promosso da FINN SPV S.R.L. (c.f. 1244340969), rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. (c.f.10311000961).

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/02/2012

Reg. gen. 873 - Reg. part. 80

Quota: 1/1

Importo: € 198.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio Andrea DRAGONE

Data: 03/02/2012

N° repertorio: 5840

N° raccolta: 4517

Note: Con contratto di mutuo fondiario a firma del Dottor Andrea Dragone, notaio in Santhià, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, del 27.01.2012, rep. 5840-raccolta nr.4517, Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, successivamente acquisita da Intesa Sanpaolo S.p.A. ha concesso un finanziamento di € 110.000,00 ai sensi degli artt. 38 e seguenti del T.U.B.; - nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolizzazione ai sensi della Legge n.130/1999 (da ora anche la "Legge sulla Cartolizzazione") relativa ai crediti ceduti in forza di contratto di cessione (da ora anche il "Contratto di Cessione") concluso il 10 marzo 2023 ai sensi degli artt.1,4 e 7.1 della Legge sulla Cartolizzazione e con efficacia giuridica alla data del 13.03.2023, FINN ha acquistato pro-soluto da Intesa SanPaolo S.p.A., taluni crediti specificatamente individuati nel contratto di Cessione e messi a disposizione sui siti internet <https://gaia.zenithservice.it/listacrediticeduti.aspx> - www.intesasanpaolo.com, come da avviso pubblicato sulla gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 16.03.2023 n.32; - per effetto di tale acquisizione, pertanto FINN è succeduta a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della cedente;.....

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/11/2024

Reg. gen. 9660 - Reg. part. 7709

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il CTU precisa che nel quadro D si riporta che si trascrive il presente pignoramento, promosso da FINN SPV S.R.L. (c.f. 1244340969), rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. (c.f.10311000961).

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/02/2012

Reg. gen. 873 - Reg. part. 80

Quota: 1/1

Importo: € 198.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio Andrea DRAGONE

Data: 03/02/2012

N° repertorio: 5840

N° raccolta: 4517

Note: Con contratto di mutuo fondiario a firma del Dottor Andrea Dragone, notaio in Santhià, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, del 27.01.2012, rep. 5840-raccolta nr.4517, Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, successivamente acquisita da

Intesa Sanpaolo S.p.A. ha concesso un finanziamento di € 110.000,00 ai sensi degli artt. 38 e seguenti del T.U.B.; - nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolizzazione ai sensi della Legge n.130/1999 (da ora anche la "Legge sulla Cartolizzazione") relativa ai crediti ceduti in forza di contratto di cessione (da ora anche il "Contratto di Cessione") concluso il 10 marzo 2023 ai sensi degli artt.1,4 e 7.1 della Legge sulla Cartolizzazione e con efficacia giuridica alla data del 13.03.2023, FINN ha acquistato pro-soluto da Intesa SanPaolo S.p.A., taluni crediti specificatamente individuati nel contratto di Cessione e messi a disposizione sui siti internet <https://gaia.zenithservice.it/listacrediticeduti.aspx> - www.intesasanpaolo.com, come da avviso pubblicato sulla gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 16.03.2023 n.32; - per effetto di tale acquisizione, pertanto FINN è succeduta a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della cedente;.....

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/11/2024

Reg. gen. 9660 - Reg. part. 7709

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il CTU precisa che nel quadro D si riporta che si trascrive il presente pignoramento, promosso da FINN SPV S.R.L. (c.f. 1244340969), rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. (c.f.10311000961).

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

VARIANTE GENEREALE PRGI APPROVATO CON DGR 22.02.2019 N.33-8459

Art. 32 Aree edificate AER

Parti di territorio con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati.

Trattasi quindi di un tessuto edilizio di epoche successive a quella del nucleo originario o di aree edificate isolate generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Tipi di intervento edilizi ammessi, fare riferimento ai parametri e indici urbanistici ed edilizi riportati nel predetto articolo.

Vedasi anche l'art.19bis - Bassi fabbricati - tettoie e autorimesse che prevede la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree residenziali con capacità volumetrica esaurita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

VARIANTE GENEREALE PRGI APPROVATO CON DGR 22.02.2019 N.33-8459

Art. 32 Aree edificate AER

Parti di territorio con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati. Trattasi quindi di un tessuto edilizio di epoche successive a quella del nucleo originario o di aree edificate isolate generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Tipi di intervento edilizi ammessi, fare riferimento ai parametri e indici urbanistici ed edilizi riportati nel predetto articolo.

Vedasi anche l'art.19bis - Bassi fabbricati - tettoie e autorimesse che prevede la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree residenziali con capacità volumetrica esaurita.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

VARIANTE GENEREALE PRGI APPROVATO CON DGR 22.02.2019 N.33-8459

Art. 32 Aree edificate AER

Parti di territorio con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati. Trattasi quindi di un tessuto edilizio di epoche successive a quella del nucleo originario o di aree edificate isolate generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Tipi di intervento edilizi ammessi, fare riferimento ai parametri e indici urbanistici ed edilizi riportati nel predetto articolo.

Vedasi anche l'art.19bis - Bassi fabbricati - tettoie e autorimesse che prevede la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree residenziali con capacità volumetrica esaurita.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

VARIANTE GENEREALE PRGI APPROVATO CON DGR 22.02.2019 N.33-8459

Art. 32 Aree edificate AER

Parti di territorio con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati. Trattasi quindi di un tessuto edilizio di epoche successive a quella del nucleo originario o di aree edificate isolate generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Tipi di intervento edilizi ammessi, fare riferimento ai parametri e indici urbanistici ed edilizi riportati nel predetto articolo.

Vedasi anche l'art.19bis - Bassi fabbricati - tettoie e autorimesse che prevede la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree residenziali con capacità volumetrica esaurita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Tronzano Vercellese, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza di Costruzione del 16.07.1954, rilasciata per costruzione abitazione popolare economica;
- 2) Licenza di Costruzione n.92 del 20.10.1965, rilasciata per costruzione vano per nafta;
- 3) Licenza Edilizia n.156 del 11.10.1976, rilasciata per sostituzione ondalux a pensilina nel cortile interno;
- 4) Autorizzazione Edilizia n.53 del 14.04.1979, rilasciata per ripassatura tegole casa di civile abitazione e sostituzione eventuali listelli rotti;
- 5) S.C.I.A. prot. n.1324 (pratica edilizia n.13/2012) presentata il 27.02.2012 per modifiche interne consistenti nell'ampliamento del bagno esistente.

IL CTU evidenzia che presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Tronzano Vercellese non sono emersi titoli per l'edificazione del basso fabbricato accessorio presente.

La normativa prevede che in base all'epoca e localizzazione della costruzione gli interventi eseguiti: dal 31.10.1942 al 30.08.1967 all'interno dei centri abitati e zone di espansione PRG, in assenza di licenza o difformità da essa: non son legittimi.

A supporto di quanto sopra, discussa la pratica con i tecnici comunali geom. Vallaro e geom. Vannucchi il basso fabbricato può essere regolarizzato utilizzando anche l'art 19bis - Bassi fabbricati - tettoie e autorimesse che prevede la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree residenziali con capacità volumetrica esaurita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

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

In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tronzano Vercellese, sono state riscontrate lievi difformità distributive degli spazi interni e modifiche di prospetto nell'unità adibita ad abitazione, nonché la totale assenza di licenza per la costruzione del basso fabbricato.

Per sanare tali difformità, è necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria, completo di tutti gli allegati, eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa delle unità immobiliari, nonché fornire eventuale relazione di idoneità statica (o altro documento) e redigere e registrare una scrittura privata con le proprietà confinanti per il fabbricato edificato a confine.

Si precisa inoltre che l'art.19bis prevede un'altezza massima all'intradosso del solaio di ml.2.50, pertanto sarà necessario realizzare una controsoffittatura nei locali da sanare al fine di verificare tale parametro.

I costi relativi alle attività sopra indicate consistono in:

- 1) Pratica urbanistica per la redazione e presentazione del Permesso di costruire in sanatoria e relativi allegati: € 1.500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e IVA 22%);
- 2) Redazione della relazione di idoneità statica del basso fabbricato oggetto di sanatoria: € 1.500,00 (oltre Cassa Previdenza 4% e IVA 22%);
- 3) Diritti, bolli e oblazione comunale: € 2.500,00;
- 4) Redazione della pratica di aggiornamento catastale Docfa: € 1.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e IVA 22%);
- 5) Diritti catastali e visure: € 400,00.
- 6) Lavori di controsoffittatura stimati in € 2.000,00.

Totale complessivo: circa € 10.500,00, IVA inclusa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Tronzano Vercellese, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza di Costruzione del 16.07.1954, rilasciata per costruzione abitazione popolare economica;
- 2) Licenza di Costruzione n.92 del 20.10.1965, rilasciata per costruzione vano per nafta;
- 3) Licenza Edilizia n.156 del 11.10.1976, rilasciata per sostituzione ondalux a pensilina nel cortile interno;
- 4) Autorizzazione Edilizia n.53 del 14.04.1979, rilasciata per ripassatura tegole casa di civile abitazione e sostituzione eventuali listelli rotti;
- 5) S.C.I.A. prot. n.1324 (pratica edilizia n.13/2012) presentata il 27.02.2012 per modifiche interne consistenti nell'ampliamento del bagno esistente.

IL CTU evidenzia che presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Tronzano Vercellese non sono emersi titoli per l'edificazione del basso fabbricato accessorio presente.

La normativa prevede che in base all'epoca e localizzazione della costruzione gli interventi eseguiti: dal 31.10.1942 al 30.08.1967 all'interno dei centri abitati e zone di espansione PRG, in assenza di licenza o difformità da essa: non son legittimi.

A supporto di quanto sopra, discussa la pratica con i tecnici comunali geom. Vallaro e geom. Vannucchi il basso fabbricato può essere regolarizzato utilizzando anche l'art 19bis - Bassi fabbricati - tettoie e autorimesse che prevede la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree residenziali con capacità volumetrica esaurita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Tronzano Vercellese, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza di Costruzione del 16.07.1954, rilasciata per costruzione abitazione popolare economica;
- 2) Licenza di Costruzione n.92 del 20.10.1965, rilasciata per costruzione vano per nafta;
- 3) Licenza Edilizia n.156 del 11.10.1976, rilasciata per sostituzione ondalux a pensilina nel cortile interno;
- 4) Autorizzazione Edilizia n.53 del 14.04.1979, rilasciata per ripassatura tegole casa di civile abitazione e sostituzione eventuali listelli rotti;
- 5) S.C.I.A. prot. n.1324 (pratica edilizia n.13/2012) presentata il 27.02.2012 per modifiche interne consistenti nell'ampliamento del bagno esistente.

IL CTU evidenzia che presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Tronzano Vercellese non sono emersi titoli per l'edificazione del basso fabbricato accessorio presente.

La normativa prevede che in base all'epoca e localizzazione della costruzione gli interventi eseguiti: dal 31.10.1942 al 30.08.1967 all'interno dei centri abitati e zone di espansione PRG, in assenza di licenza o difformità da essa: non son legittimi.

A supporto di quanto sopra, discussa la pratica con i tecnici comunali geom. Vallaro e geom. Vannucchi il basso fabbricato può essere regolarizzato utilizzando anche l'art 19bis - Bassi fabbricati - tettoie e autorimesse che

prevede la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree residenziali con capacità volumetrica esaurita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Tronzano Vercellese, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza di Costruzione del 16.07.1954, rilasciata per costruzione abitazione popolare economica;
- 2) Licenza di Costruzione n.92 del 20.10.1965, rilasciata per costruzione vano per nafta;
- 3) Licenza Edilizia n.156 del 11.10.1976, rilasciata per sostituzione ondalux a pensilina nel cortile interno;
- 4) Autorizzazione Edilizia n.53 del 14.04.1979, rilasciata per ripassatura tegole casa di civile abitazione e sostituzione eventuali listelli rotti;
- 5) S.C.I.A. prot. n.1324 (pratica edilizia n.13/2012) presentata il 27.02.2012 per modifiche interne consistenti nell'ampliamento del bagno esistente.

IL CTU evidenzia che presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Tronzano Vercellese non sono emersi titoli per l'edificazione del basso fabbricato accessorio presente.

La normativa prevede che in base all'epoca e localizzazione della costruzione gli interventi eseguiti: dal 31.10.1942 al 30.08.1967 all'interno dei centri abitati e zone di espansione PRG, in assenza di licenza o difformità da essa: non son legittimi.

A supporto di quanto sopra, discussa la pratica con i tecnici comunali geom. Vallaro e geom. Vannucchi il basso fabbricato può essere regolarizzato utilizzando anche l'art 19bis - Bassi fabbricati - tettoie e autorimesse che prevede la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree residenziali con capacità volumetrica esaurita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Anno 2024 - Semestre 2 - Comune di Tronzano Vercellese - Zona B1 - abitazione di tipo economico", e portali immobiliari, ma soprattutto il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto (cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto).

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4

Fabbricato di civile abitazione elevato ad un piano fuori terra, con accesso pedonale e carraio da **** Omissis **** con annessi bassi fabbricati accessori, corte e giardino di pertinenza. L'alloggio si sviluppa interamente al piano rialzato (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ed è composto di: porticato aperto su tre lati, ingresso/disimpegno, soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, zona pranzo, cucina e vano tecnico, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.93,00 di abitazione e mq. 16,00 di porticato aperto. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie. Si precisa inoltre che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e le aree esterne (corte e giardino) sono di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 412, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 412, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 66.450,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4

Porzione di fabbricato accessorio adibito a garage, con accesso pedonale e carraio dal cortile di proprietà. Il garage si sviluppa interamente al piano terreno (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ha superficie di circa mq 11,00 con antistante porzione di porticato aperto di circa

mq.6,00 I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 412, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 412, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.440,00

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4

Porzione di fabbricato accessorio adibito a porticato, con accesso pedonale e carraio dal cortile di proprietà. Il porticato si sviluppa interamente al piano terreno (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ed ha superficie di circa mq 17,71. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 412, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 412, Sub. 4, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 2.440,50

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4

Porzione di fabbricato accessorio adibito a deposito/cantina, con accesso pedonale e carraio dal cortile di proprietà. Il deposito si sviluppa interamente al piano terreno (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ha superficie di circa mq 10,00. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 412, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 412, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.998,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	132,90 mq	500,00 €/mq	€ 66.450,00	100,00%	€ 66.450,00
Bene N° 2 - Garage Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	13,76 mq	250,00 €/mq	€ 3.440,00	100,00%	€ 3.440,00
Bene N° 3 - Tettoia Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	16,27 mq	150,00 €/mq	€ 2.440,50	100,00%	€ 2.440,50
Bene N° 4 - Deposito Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4	9,99 mq	200,00 €/mq	€ 1.998,00	100,00%	€ 1.998,00
Valore di stima:					€ 74.328,50

Valore di stima: € 74.328,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche e comunali per regolarizzazione urbanistica e catastale	10500,00	€

Valore finale di stima: € 63.828,50

Il valore iniziale di stima dell'immobile viene deprezzato delle spese tecniche e dei costi amministrativi da sostenere per la regolarizzazione dell'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico e catastale.

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.

Casale Monferrato, li 14/04/2025

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernardinello Davide

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenze edilizie
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/03/1992)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto google aerth (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria dei locali e tavola di raffonto (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - invio alle parti (Aggiornamento al 14/04/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4
Fabbricato di civile abitazione elevato ad un piano fuori terra, con accesso pedonale e carraio da **** Omissis **** con annessi bassi fabbricati accessori, corte e giardino di pertinenza. L'alloggio si sviluppa interamente al piano rialzato (vedasi documentazione fotografica allega alla presente) ed è composto di: porticato aperto su tre lati, ingresso/disimpegno, soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, zona pranzo, cucina e vano tecnico, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.93,00 di abitazione e mq. 16,00 di porticato aperto. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie. Si precisa inoltre che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e le aree esterne (corte e giardino) sono di proprietà esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 412, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 412, Qualità Entente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: VARIANTE GENEREALE PRGI APPROVATO CON DGR 22.02.2019 N.33-8459 Art. 32 Aree edificate AER Parti di territorio con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati. Trattasi quindi di un tessuto edilizio di epoche successive a quella del nucleo originario o di aree edificate isolate generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei. Tipi di intervento edilizi ammessi, fare riferimento ai parametri e indici urbanistici ed edilizi riportati nel predetto articolo. Vedasi anche l'art.19bis - Bassi fabbricati tettoie e autorimesse che prevede la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree residenziali con capacità volumetrica esaurita.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4
Porzione di fabbricato accessorio adibito a garage, con accesso pedonale e carraio dal cortile di proprietà. Il garage si sviluppa interamente al piano terreno (vedasi documentazione fotografica allega alla presente) ha superficie di circa mq 11,00 con antistante porzione di porticato aperto di circa mq.6,00 I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 412, Qualità Entente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 412, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: VARIANTE GENEREALE PRGI APPROVATO CON DGR 22.02.2019 N.33-8459 Art. 32 Aree edificate AER Parti di territorio con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati. Trattasi quindi di un tessuto edilizio di epoche successive a quella del nucleo originario o di aree edificate isolate generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei. Tipi di intervento edilizi ammessi, fare riferimento ai parametri e indici urbanistici ed edilizi riportati nel predetto articolo. Vedasi anche l'art.19bis - Bassi fabbricati - tettoie e autorimesse che prevede la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree residenziali con capacità volumetrica esaurita.
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4
Porzione di fabbricato accessorio adibito a porticato, con accesso pedonale e carraio dal cortile di proprietà. Il porticato si sviluppa interamente al piano terreno (vedasi documentazione fotografica allega alla presente) ed ha superficie di circa mq 17,71. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 412, Qualità Entente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part.

412, Sub. 4, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: VARIANTE GENEREALE PRGI APPROVATO CON DGR 22.02.2019 N.33-8459
Art. 32 Aree edificate AER Parti di territorio con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati. Trattasi quindi di un tessuto edilizio di epoche successive a quella del nucleo originario o di aree edificate isolate generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei. Tipi di intervento edilizi ammessi, fare riferimento ai parametri e indici urbanistici ed edilizi riportati nel predetto articolo. Vedasi anche l'art.19bis - Bassi fabbricati - tettoie e autorimesse che prevede la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree residenziali con capacità volumetrica esaurita.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4

Porzione di fabbricato accessorio adibito a deposito/cantina, con accesso pedonale e carraio dal cortile di proprietà. Il deposito si sviluppa interamente al piano terreno (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ha superficie di circa mq 10,00. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 412, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 412, Sub. 5, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: VARIANTE GENEREALE PRGI APPROVATO CON DGR 22.02.2019 N.33-8459
Art. 32 Aree edificate AER Parti di territorio con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati. Trattasi quindi di un tessuto edilizio di epoche successive a quella del nucleo originario o di aree edificate isolate generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei. Tipi di intervento edilizi ammessi, fare riferimento ai parametri e indici urbanistici ed edilizi riportati nel predetto articolo. Vedasi anche l'art.19bis - Bassi fabbricati - tettoie e autorimesse che prevede la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree residenziali con capacità volumetrica esaurita.

Prezzo base d'asta: € 63.828,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.828,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 412, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 412, Qualità Ente Urbano	Superficie	132,90 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi esterni compresi i serramenti (dell'epoca di costruzione del fabbricato), come anche per le finiture interne dell'alloggio (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti interni) e per gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) tutti funzionanti.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione elevato ad un piano fuori terra, con accesso pedonale e carraio da **** Omissis **** con annessi bassi fabbricati accessori, corte e giardino di pertinenza. L'alloggio si sviluppa interamente al piano rialzato (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ed è composto di: porticato aperto su tre lati, ingresso/disimpegno, soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, zona pranzo, cucina e vano tecnico, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.93,00 di abitazione e mq. 16,00 di porticato aperto. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie. Si precisa inoltre che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e le aree esterne (corte e giardino) sono di proprietà esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 412, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 412, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	13,76 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi esterni compresi i serramenti (dell'epoca di costruzione del fabbricato), come anche per le finiture interne pavimentazioni e intonaci.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato accessorio adibito a garage, con accesso pedonale e carraio dal cortile di proprietà. Il garage si sviluppa interamente al piano terreno (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ha superficie di circa mq 11,00 con antistante porzione di porticato aperto di circa mq.6,00 I beni si		

	trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 3 - Tettoia			
Ubicazione:	Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 412, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 412, Sub. 4, Categoria C7	Superficie	16,27 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi esterni (dell'epoca di costruzione del fabbricato), come anche per le finiture interne pavimentazioni e intonaci.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato accessorio adibito a porticato, con accesso pedonale e carraio dal cortile di proprietà. Il porticato si sviluppa interamente al piano terreno (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ed ha superficie di circa mq 17,71. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Tronzano Vercellese (VC) - Via Po n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 412, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 412, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	9,99 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi esterni compresi i serramenti (dell'epoca di costruzione del fabbricato), come anche per le finiture interne pavimentazioni e intonaci.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato accessorio adibito a deposito/cantina, con accesso pedonale e carraio dal cortile di proprietà. Il deposito si sviluppa interamente al piano terreno (vedasi documentazione fotografica allegata alla presente) ha superficie di circa mq 10,00. I beni si trovano in posizione periferica fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/02/2012
Reg. gen. 873 - Reg. part. 80
Quota: 1/1
Importo: € 198.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Andrea DRAGONE
Data: 03/02/2012
N° repertorio: 5840
N° raccolta: 4517
Note: Con contratto di mutuo fondiario a firma del Dottor Andrea Dragone, notaio in Santhià, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, del 27.01.2012, rep. 5840-raccolta nr.4517, Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, successivamente acquisita da Intesa Sanpaolo S.p.A. ha concesso un finanziamento di € 110.000,00 ai sensi degli artt. 38 e seguenti del T.U.B.; - nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolizzazione ai sensi della Legge n.130/1999 (da ora anche la "Legge sulla Cartolizzazione") relativa ai crediti ceduti in forza di contratto di cessione (da ora anche il "Contratto di Cessione") concluso il 10 marzo 2023 ai sensi degli artt.1,4 e 7.1 della Legge sulla Cartolizzazione e con efficacia giuridica alla data del 13.03.2023, FINN ha acquistato pro-soluto da Intesa SanPaolo S.p.A., taluni crediti specificatamente individuati nel contratto di Cessione e messi a disposizione sui siti internet <https://gaia.zenithservice.it/listacrediticeduti.aspx> - www.intesasanpaolo.com, come da avviso pubblicato sulla gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 16.03.2023 n.32; - per effetto di tale acquisizione, pertanto FINN è succeduta a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della cedente;.....

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/11/2024
Reg. gen. 9660 - Reg. part. 7709
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il CTU precisa che nel quadro D si riporta che si trascrive il presente pignoramento, promosso da FINN SPV S.R.L. (c.f. 1244340969), rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. (c.f.10311000961).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/02/2012
Reg. gen. 873 - Reg. part. 80
Quota: 1/1
Importo: € 198.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Andrea DRAGONE
Data: 03/02/2012
N° repertorio: 5840
N° raccolta: 4517
Note: Con contratto di mutuo fondiario a firma del Dottor Andrea Dragone, notaio in Santhià, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, del 27.01.2012, rep. 5840-raccolta nr.4517, Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, successivamente acquisita da Intesa Sanpaolo S.p.A. ha concesso un finanziamento di € 110.000,00 ai sensi degli artt. 38 e seguenti del T.U.B.; - nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolizzazione ai sensi della Legge n.130/1999 (da ora anche la "Legge sulla Cartolizzazione") relativa ai crediti ceduti in forza di contratto di cessione (da ora anche il "Contratto di Cessione") concluso il 10 marzo 2023 ai sensi degli artt.1,4 e 7 .1 della Legge sulla Cartolizzazione e con efficaci giuridica alla data del 13.03.2023, FINN ha acquistato pro-soluto da Intesa SanPaolo S.p.A., taluni crediti specificatamente individuati nel contratto di Cessione e messi a disposizione sui siti internet <https://gaia.zenithservice.it/listacrediticeduti.aspx> - www.intesasnpaolo.com, come da avviso pubblicato sulla gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 16.03.2023 n.32; - per effetto di tale acquisizione, pertanto FINN è succeduta a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della cedente;.....

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/11/2024
Reg. gen. 9660 - Reg. part. 7709
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il CTU precisa che nel quadro D si riporta che si trascrive il presente pignoramento, promosso da FINN SPV S.R.L. (c.f. 1244340969), rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. (c.f.10311000961).

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/02/2012

Reg. gen. 873 - Reg. part. 80

Quota: 1/1

Importo: € 198.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio Andrea DRAGONE

Data: 03/02/2012

N° repertorio: 5840

N° raccolta: 4517

Note: Con contratto di mutuo fondiario a firma del Dottor Andrea Dragone, notaio in Santhià, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, del 27.01.2012, rep. 5840-raccolta nr.4517, Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, successivamente acquisita da Intesa Sanpaolo S.p.A. ha concesso un finanziamento di € 110.000,00 ai sensi degli artt. 38 e seguenti del T.U.B.; - nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolizzazione ai sensi della Legge n.130/1999 (da ora anche la "Legge sulla Cartolizzazione") relativa ai crediti ceduti in forza di contratto di cessione (da ora anche il "Contratto di Cessione") concluso il 10 marzo 2023 ai sensi degli artt.1,4 e 7.1 della Legge sulla Cartolizzazione e con efficacia giuridica alla data del 13.03.2023, FINN ha acquistato pro-soluto da Intesa SanPaolo S.p.A., taluni crediti specificatamente individuati nel contratto di Cessione e messi a disposizione sui siti internet <https://gaia.zenithservice.it/listacrediticeduti.aspx> - www.intesasnpaolo.com, come da avviso pubblicato sulla gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 16.03.2023 n.32; - per effetto di tale acquisizione, pertanto FINN è succeduta a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della cedente;.....

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/11/2024

Reg. gen. 9660 - Reg. part. 7709

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il CTU precisa che nel quadro D si riporta che si trascrive il presente pignoramento, promosso da FINN SPV S.R.L. (c.f. 1244340969), rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. (c.f.10311000961).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TRONZANO VERCELLESE (VC) - VIA PO N.4

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/02/2012

Reg. gen. 873 - Reg. part. 80

Quota: 1/1

Importo: € 198.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio Andrea DRAGONE

Data: 03/02/2012

N° repertorio: 5840

N° raccolta: 4517

Note: Con contratto di mutuo fondiario a firma del Dottor Andrea Dragone, notaio in Santhià, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, del 27.01.2012, rep. 5840-raccolta nr.4517, Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, successivamente acquisita da Intesa Sanpaolo S.p.A. ha concesso un finanziamento di € 110.000,00 ai sensi degli artt. 38 e seguenti del T.U.B.; - nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolizzazione ai sensi della Legge n.130/1999 (da ora anche la "Legge sulla Cartolizzazione") relativa ai crediti ceduti in forza di contratto di cessione (da ora anche il "Contratto di Cessione") concluso il 10 marzo 2023 ai sensi degli artt.1,4 e 7.1 della Legge sulla Cartolizzazione e con efficacia giuridica alla data del 13.03.2023, FINN ha acquistato pro-soluto da Intesa SanPaolo S.p.A., taluni crediti specificatamente individuati nel contratto di Cessione e messi a disposizione sui siti internet <https://gaia.zenithservice.it/listacrediticeduti.aspx> - www.intesasnpaolo.com, come da avviso pubblicato sulla gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 16.03.2023 n.32; - per effetto di tale acquisizione, pertanto FINN è succeduta a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della cedente;.....

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Vercelli il 18/11/2024

Reg. gen. 9660 - Reg. part. 7709

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il CTU precisa che nel quadro D si riporta che si trascrive il presente pignoramento, promosso da FINN SPV S.R.L. (c.f. 1244340969), rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. (c.f.10311000961).

