



TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciocca Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Vercelli (VC) - Via Marsala 7.....	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vercelli (VC) - Viale Garibaldi 86.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18

Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Vercelli (VC) - Via Marsala 7	23
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Vercelli (VC) - Viale Garibaldi 86	23

INCARICO

In data 12/07/2024, il sottoscritto Ing. Ciocca Giovanni, con studio in Via Vittorio Veneto, 6 - 13100 - Vercelli (VC), email giovanni.ciocca@tiscali.it, PEC giovanni.ciocca2@ingpec.eu, Tel. 0161 249308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Vercelli (VC) - Via Marsala 7
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Vercelli (VC) - Viale Garibaldi 86

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MARSALA 7

Locale commerciale locato costituente parte di un avviato Bar/Tabaccheria; sono presenti servizi igienici e uscita di emergenza nel cortile condominiale, è dotato di ampia cantina con altezza di m.2,70 collegata tramite scala a chiocciola e con uscita nel corridoio comune tramite porta di sicurezza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIALE GARIBALDI 86

Locale commerciale locato costituente parte di ingresso ad un avviato Bar/Tabaccheria, è dotato di cantina con altezza di m.2,70 collegata tramite scala a chiocciola e con uscita nel corridoio comune

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Vercelli (VC) - Via Marsala 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Marsala; part. 2455; cortile condominiale; sala bar

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locali interrati	44,33 mq	48,00 mq	0,33	15,84 mq	2,70 m	S1
Sala bar e servizi	69,00 mq	76,16 mq	1	76,16 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 16/12/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 509, Part. 661, Sub. 59 Categoria C1 Cl.13, Cons. 69 mq Rendita € 4,31 Piano S1 - T
Dal 01/01/1992 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 509, Part. 661, Sub. 59 Categoria C1 Cl.13, Cons. 69 mq Rendita € 3.859,33 Piano S1 - T
Dal 17/02/2006 al 11/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2456, Sub. 59 Categoria C1 Cl.13, Cons. 69mq Rendita € 3.859,33 Piano S1 - T
Dal 11/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2456, Sub. 59 Categoria C1 Cl.13, Cons. 69mq Rendita € 3.859,33 Piano S1 - T
Dal 09/11/2015 al 26/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2456, Sub. 59 Categoria C1 Cl.13, Cons. 69mq Superficie catastale 92 mq Rendita € 3.859,33 Piano S1 - T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	2456	59		C1	13	69 mq	92 mq	3859,33 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale, stato di manutenzione buono

Solai in latero cemento

Pareti esterne e interne in muratura con intonaco e tinteggiatura

Infissi esterni in ferro e vetrocamera; interni porte tamburate in legno; uscita di sicurezza con maniglione antipanico; collegamento a corridoio cantine blindata

Scala a chiocciola in metallo

Impianto elettrico e idrico sottotraccia e a norma

Impianto di riscaldamento condominiale

Impianto di condizionamento unificato per tutto il locale bar

Cantina con altezza interna di m. 2,70 per consentirne la usabilità

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/05/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2029
- Scadenza disdetta: 30/04/2028
- Rilascio: 31/10/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1983 al 13/07/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Dott. Astuto Sebastiano - Notaio in Vercelli	24/11/1983	14567	651
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Vercelli	14/12/1983	6841	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/1989 al 11/07/2007	**** Omissis ****	Modifica Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Astuto Sebastiano - Notaio in Vercelli	13/07/1989	514	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Vercelli	24/07/1989	646	
Dal 11/07/2007 al 26/09/2024	**** Omissis ****	Modifica Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Astuto Sebastiano - notaio in Vercelli	11/07/2007	94261	6283
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Vercelli	20/07/2007	4956	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 12/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 03/07/2008
Reg. gen. 972 - Reg. part. 972
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
Rogante: Dott.Astuto Sebastiano notaio in Vercelli
Data: 02/07/2008
N° repertorio: 94610
N° raccolta: 6552
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 28/11/2019
Reg. gen. 12119 - Reg. part. 840
Importo: € 86.529,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.264,60
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 28/11/2019
Reg. gen. 12119 - Reg. part. 841
Importo: € 176.280,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.140,26
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 07/07/2023
Reg. gen. 12123 - Reg. part. 1098
Importo: € 870.895,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 435.447,52



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 07/05/2024
Reg. gen. 2024 - Reg. part. 1168
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vercelli (P.R.G.C.) è stato approvato, con Deliberazioni di Giunta Regionale n.18-2704 del 12/10/2011, quindi pubblicato sul BUR n. 42 del 20/10/2011 e, successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28/11/2012 sono stati approvati gli elaborati di P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato documento A alla Deliberazione di Giunta Regionale oltre che corretti errori materiali ex art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Successivi aggiornamenti:

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 in data 18/12/2013, con la quale è stata approvata la Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

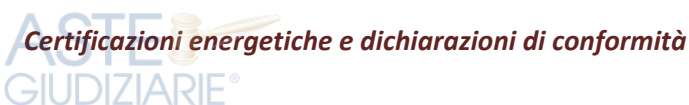
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 in data 25/10/2018, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 in data 27/11/2019, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati normativi del P.R.G.C. (correzione errore materiale) ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Autorizzazione 19/02 del 29/03/2002
Autorizzazione 36/02 O.I. del 29/03/2002
D.I.A. 102/08 del 20/03/2008



- **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**
- 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.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultima autorizzazione edilizia.

Secondo le dichiarazioni del **** Omissis **** le dichiarazioni relative agli impianti, presenti nei locali all'atto della cessione della attività, sono state inavvertitamente distrutte durante la fase di ristrutturazione della zona tabaccheria, pertanto è stato necessario indicare NO circa la loro sussistenza

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.381,32

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.939,80

A livello condominiale non è mai stata fatta una fusione dei dati, pertanto riguardo al sub 59 esistono due posizioni, la cui somma ha generato gli importi precedentemente riportati.

La gestione del Condominio "Anna Maria" va dal 01/07 al 30/06 dell'anno successivo. L'amministratore del Condominio non ha ancora convocato l'assemblea per la comunicazione del consuntivo e l'approvazione del preventivo per il periodo 30/06/2024-01/07/2025. I dati riportati sono desunti dal consuntivo 2022/2023 e dal preventivo 2023/2024 e quindi non aggiornati.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Vercelli (VC) - Viale Garibaldi 86

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Viale Garibaldi; Ingresso Condominio; cortile condominiale; sala bar

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Bar	32,00 mq	33,60 mq	1	33,60 mq	3,50 m	T
Laboratorio Gelateria	18,00 mq	19,45 mq	0,33	6,42 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				40,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,02 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 509, Part. 661, Sub. 4 Categoria C1 Cl.13, Cons. 32 mq Rendita € 2,00 Piano S1 - T
Dal 01/01/1992 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 509, Part. 661, Sub. 4 Categoria C1 Cl.13, Cons. 32 mq Rendita € 1.789,83 Piano S1 - T
Dal 17/02/2006 al 11/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2456, Sub. 4 Categoria C1 Cl.13, Cons. 32mq Rendita € 1.789,83

		Piano S1 - T
Dal 11/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2456, Sub. 4 Categoria C1 Cl.13, Cons. 32mq Rendita € 1.789,83 Piano S1 - T
Dal 09/11/2015 al 26/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2456, Sub. 4 Categoria C1 Cl.13, Cons. 32mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 1.789,83 Piano S1 - T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	2456	59		C1	13	32 mq	42 mq	1789,83 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Buono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale, stato di manutenzione buono

Solai in latero cemento

Pareti esterne e interne in muratura con intonaco e tinteggiatura

Infissi esterni in ferro e vetrocamera; interni porte tamburate in legno; collegamento a corridoio cantine doppia porta con interna in ferro

Scala a chiocciola in metallo

Impianto elettrico e idrico sottotraccia e a norma

Impianto di riscaldamento condominiale

Impianto di riscaldamento unificato per tutto il locale bar

Cantina con altezza interna di m. 2,70 per consentirne l'utilizzo come laboratorio preparazione gelati

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/05/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2029
- Scadenza disdetta: 30/04/2028
- Rilascio: 31/10/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1985 al 13/07/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. B. Conti - Notaio in Santhia'	19/12/1985	42755	9243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Vercelli	21/01/1986		646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede di Santhia'	08/01/1986	986/1986	
Dal 13/07/1989 al 11/07/2007	**** Omissis ****	Modifica Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Astuto Sebastiano - Notaio in Vercelli	13/07/1989	514	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Vercelli	24/07/1989	646	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2007 al 26/09/2024	**** Omissis ****	Modifica Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Astuto Sebastiano - notaio in Vercelli	11/07/2007	94261	6283
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Vercelli	20/07/2007	4956	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 12/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 03/07/2008

Reg. gen. 972 - Reg. part. 972

Importo: € 620.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 310.000,00

Rogante: Dott.Astuto Sebastiano notaio in Vercelli

Data: 02/07/2008

N° repertorio: 94610

N° raccolta: 6552

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Vercelli il 28/11/2019

Reg. gen. 12119 - Reg. part. 840

Importo: € 86.529,20

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.264,60

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Vercelli il 28/11/2019

Reg. gen. 12119 - Reg. part. 841

Importo: € 176.280,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 88.140,26

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Vercelli il 07/07/2023

Reg. gen. 12123 - Reg. part. 1098

Importo: € 870.895,04

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 435.447,52

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 07/05/2024

Reg. gen. 2024 - Reg. part. 1168

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vercelli (P.R.G.C.) è stato approvato, con Deliberazioni di Giunta Regionale n.18-2704 del 12/10/2011, quindi pubblicato sul BUR n. 42 del 20/10/2011 e,

successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28/11/2012 sono stati approvati gli elaborati di P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato documento A alla Deliberazione di Giunta Regionale oltre che corretti errori materiali ex art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Successivi aggiornamenti:

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 in data 18/12/2013, con la quale è stata approvata la Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 in data 25/10/2018, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 in data 27/11/2019, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati normativi del P.R.G.C. (correzione errore materiale) ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Autorizzazione 4634/A del 07/02/1973

Autorizzazione 448/01 del 28/02/2002

Autorizzazione 19/02 del 29/03/2002

Autorizzazione 36/02 O.I. del 29/03/2002

D.I.A. 102/08 del 20/03/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultima autorizzazione edilizia.

Secondo le dichiarazioni del **** Omissis **** le dichiarazioni relative agli impianti, presenti nei locali all'atto della cessione della attività, sono state inavvertitamente distrutte durante la fase di ristrutturazione della zona tabaccheria, pertanto è stato necessario indicare NO circa la loro sussistenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.135,43

Importo spese straordinarie già deliberate: € 969,90

La gestione del Condominio "Anna Maria" va dal 01/07 al 30/06 dell'anno successivo. L'amministratore del Condominio non ha ancora convocato l'assemblea per la comunicazione del consuntivo e l'approvazione del preventivo per il periodo 30/06/2024-01/07/2025. I dati riportati sono desunti dal consuntivo 2022/2023 e dal preventivo 2023/2024 e quindi non aggiornati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di immobili locati e facenti parte di un avviato bar tabaccheria sono stati formati due lotti per consentire a diversi investitori di accedere ad una rendita, sollecitando così la competizione. La vendita non è soggetta a I.V.A..

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Vercelli (VC) - Via Marsala 7
Locale commerciale locato costituente parte di un avviato Bar/Tabaccheria; sono presenti servizi igienici e uscita di emergenza nel cortile condominiale, è dotato di ampia cantina con altezza di m.2,70 collegata tramite scala a chiocciola e con uscita nel corridoio comune tramite porta di sicurezza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2456, Sub. 59, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Vercelli (VC) - Via Marsala 7	92,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 115.000,00	100,00%	€ 115.000,00
Valore di stima:					€ 115.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Vercelli (VC) - Viale Garibaldi 86
 Locale commerciale locato costituente parte di ingresso ad un avviato Bar/Tabaccheria, è dotato di cantina con altezza di m.2,70 collegata tramite scala a chiocciola e con uscita nel corridoio comune
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2456, Sub. 59, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 50.025,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Vercelli (VC) - Viale Garibaldi 86	40,02 mq	1.250,00 €/mq	€ 50.025,00	100,00%	€ 50.025,00
Valore di stima:					€ 50.025,00

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

Vercelli, li 08/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciocca Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica

- ✓ N° 4 Altri allegati - Attestati di prestazione Energetica e ricevute di trasmissione
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenze edilizie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ N° 2 Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori Immobiliari agenzia delle Entrate
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC di richiesta correzione su relazione notarile

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Vercelli (VC) - Via Marsala 7

Locale commerciale locato costituente parte di un avviato Bar/Tabaccheria; sono presenti servizi igienici e uscita di emergenza nel cortile condominiale, è dotato di ampia cantina con altezza di m.2,70 collegata tramite scala a chiocciola e con uscita nel corridoio comune tramite porta di sicurezza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2456, Sub. 59, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vercelli (P.R.G.C.) è stato approvato, con Deliberazioni di Giunta Regionale n.18-2704 del 12/10/2011, quindi pubblicato sul BUR n. 42 del 20/10/2011 e, successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28/11/2012 sono stati approvati gli elaborati di P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato documento A alla Deliberazione di Giunta Regionale oltre che corretti errori materiali ex art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Successivi aggiornamenti: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 in data 18/12/2013, con la quale è stata approvata la Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 in data 25/10/2018, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 in data 27/11/2019, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati normativi del P.R.G.C. (correzione errore materiale) ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Vercelli (VC) - Viale Garibaldi 86

Locale commerciale locato costituente parte di ingresso ad un avviato Bar/Tabaccheria, è dotato di cantina con altezza di m.2,70 collegata tramite scala a chiocciola e con uscita nel corridoio comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2456, Sub. 59, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vercelli (P.R.G.C.) è stato approvato, con Deliberazioni di Giunta Regionale n.18-2704 del 12/10/2011, quindi pubblicato sul BUR n. 42 del 20/10/2011 e, successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28/11/2012 sono stati approvati gli elaborati di P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato documento A alla Deliberazione di Giunta Regionale oltre che corretti errori materiali ex art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Successivi aggiornamenti: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 in data 18/12/2013, con la quale è stata approvata la Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 in data 25/10/2018, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 in data 27/11/2019, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati normativi del P.R.G.C. (correzione errore materiale) ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Marsala 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2456, Sub. 59, Categoria C1	Superficie	92,00 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Locale commerciale locato costituente parte di un avviato Bar/Tabaccheria; sono presenti servizi igienici e uscita di emergenza nel cortile condominiale, è dotato di ampia cantina con altezza di m.2,70 collegata tramite scala a chiocciola e con uscita nel corridoio comune tramite porta di sicurezza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Viale Garibaldi 86		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2456, Sub. 59, Categoria C1	Superficie	40,02 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Locale commerciale locato costituente parte di ingresso ad un avviato Bar/Tabaccheria, è dotato di cantina con altezza di m.2,70 collegata tramite scala a chiocciola e con uscita nel corridoio comune		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MARSALA 7

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 28/11/2019
Reg. gen. 12119 - Reg. part. 841
Importo: € 176.280,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.140,26

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 07/05/2024
Reg. gen. 2024 - Reg. part. 1168
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIALE GARIBALDI 86

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 28/11/2019
Reg. gen. 12119 - Reg. part. 841
Importo: € 176.280,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.140,26

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 07/05/2024
Reg. gen. 2024 - Reg. part. 1168
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura