

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carnevale Miino Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	11
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	12
Consistenza	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	16

Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	17
Patti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	20
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	25

Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	27
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	30
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14.....	33
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	33
Lotto 2	34
Descrizione.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità.....	36
Confini	36
Consistenza	36
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali.....	37
Precisazioni	37
Patti	38
Stato conservativo.....	38
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	43

Vincoli od oneri condominiali	43
Stima / Formazione lotti.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	48
Riepilogo bando d'asta	51
Lotto 1	51
Lotto 2	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.....	56
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 68.958,98	56
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 46.100,00	58



All'udienza del 16/08/2024, il sottoscritto Geom. Carnevale Miino Alessio, con studio in Via Bruno Buozzi 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.carnevale@studiomodum.it, PEC alessio.carnevalemiino@geopec.it, Tel. 3356680769, Fax 0142271058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14
- **Bene N° 4** - Fabbricato commerciale ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Fg. 16 MAPPALE 701 subalterno 8 - (Abitazione)

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po.

Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po.

Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno.

L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio.

Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat).

La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno.

Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino.

Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Fig. 16 MAPPALE 701 subalterno 6 - (Autorimessa)

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po.

Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po.

Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno.

L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio.

Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat).

La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno.

Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino.

Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...



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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Fig. 16 MAPPALE 701 subalterno 10 - (magazzino)

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po.

Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po.

Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno.

L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio.

Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat).

La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa.



E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno.

Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino.

Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...



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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

CATASTO TERRENI

Nord: Mappali 690 e 691

Est: Mappale 1316

Sud: Mappali 1220, 704, 702

Ovest: Mappale Strade Pubbliche

ASTE GIUDIZIARIE
CATASTO FABBRICATI

Piano Terreno:

Nord: Mappali 690

Est: Mappale 701 sub. 9

Sud: Mappale 701 sub. 9

Ovest: portici pubblici

Piano Primo:

Nord: Mappali 690 e 691

Est: Mappale 1316

Sud: vuoto su cortile e mappale 702

Ovest: vuoto su strada pubblica

Piano Secondo:

Nord: Mappali 690

Est: Vuoto su mappale 701

Sud: mappale 702

Ovest: vuoto su strada pubblica

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

ASTE GIUDIZIARIE
CATASTO TERRENI

Nord: Mappali 690 e 691

Est: Mappale 1316

Sud: Mappali 1220, 704, 702

Ovest: Mappale Strade Pubbliche

ASTE GIUDIZIARIE
CATASTO FABBRICATI

Piano Terreno:

Nord: Mappali 691

Est: Mappale 1316

Sud: Mappale 701 sub. 11 (cortile comune)

Ovest: Mappale 701 sub. 8

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

ASTE GIUDIZIARIE
CATASTO TERRENI

Nord: Mappali 690 e 691

Est: Mappale 1316

Sud: Mappali 1220, 704, 702

Ovest: Mappale Strade Pubbliche

ASTE GIUDIZIARIE
CATASTO FABBRICATI

Piano Terreno:

Nord: Mappali 691

Est: Mappale 701 sub. 8

Sud: Mappale 701 sub. 11 (cortile comune)

Ovest: Mappale 701 sub. 9

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	7,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	3,00 m	t
Abitazione	146,00 mq	191,00 mq	1	191,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	5,80 mq	0,25	1,45 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	9,80 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Soffitta	32,00 mq	41,00 mq	0,33	13,53 mq	2,50 m	2
Locale caldaia	16,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				224,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,90 m	t
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	22,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	3,30 m	t
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	27,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

L'unità immobiliare deriva dalla variazione catastale del 25/07/2006 Pratica n. VC0062203 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni con soppressione dei mappali 701 subalterni 3,4,5,7

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

L'unità immobiliare deriva dalla variazione catastale del 25/02/1993 n. 1040/1993 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

L'unità immobiliare deriva dalla variazione catastale del 25/07/2006 Pratica n. VC0062203 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni con soppressione dei mappali 701 subalterni 3,4,5,7

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	701	8		A3	U	7	218 mq	325,37 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	701				ENTE URBANO		02.90 mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI:

Dall'esame della mappa catastale Wegis, la rappresentazione grafica corrisponde con lo stato dei luoghi.

CATASTO FABBRICATI:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale reperita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio si rilevano difformità distributive interne e di prospetto, regolarizzabili con pratica DOCFA presso L'agenzia del territorio di Vercelli, con un costo complessivo (onorario e diritti) di €. 700,00. L'allegato n. 8 evidenzia le difformità riscontrate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	701	6		C6	U	15	20 mq	24,79 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	701				ENTE URBANO		02.90 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

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

CATASTO TERRENI:

Dall'esame della mappa catastale Wegis, la rappresentazione grafica corrisponde con lo stato dei luoghi.

CATASTO FABBRICATI:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale reperita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio si rileva la conformità.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	701	10		C2	U	15	19 mq	12,39 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	701				ENTE URBANO		02.90 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

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

CATASTO TERRENI:

Dall'esame della mappa catastale Wegis, la rappresentazione grafica corrisponde con lo stato dei luoghi.

CATASTO FABBRICATI:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale reperita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio si rileva (come evidenziato al punto regolarizzazione edilizia seguente) una superficie maggiore dell'unità dovuta alla demolizione della muratura portante, ed utilizzo del sottoscala. Tale difformità potrà essere regolarizzata con pratica DOCFA presso L'Agenzia del territorio di Vercelli, con un costo complessivo (onorario e diritti) di €. 500,00. L'allegato n. 8 evidenzia le difformità riscontrate.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

nulla da evidenziare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

nulla da evidenziare

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

nulla da evidenziare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Si rileva contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'ufficio del territorio di Vercelli al n. 3875 serie 1T del 23/11/2023. L'importo del canone annuo è di €. 1.800,00 corrispondente a n. 12 rate mensili di €. 150,00. La durata del contratto è di anni 4 a partire dal 23/11/2023. Tale contratto potrà essere rinnovato per un periodo di anni 4 a nuove condizioni contrattuali.

Esaminato il contratto, si evince che i locali concessi in locazione sono: ingresso e vano scala su via Viotti al piano terreno, parte di alloggio al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, corridoio, un bagno, piccolo ripostiglio, balcone, oltre a locale soffitta e terrazzo al piano secondo. Sono esclusi i locali Camera, bagno e terrazzo, confinati con la scala interna per l'accesso in cortile. L'allegato n. 7 evidenzia i locali non concessi in locazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Non Vi sono contratti di locazione sull'unità pignorata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Non Vi sono contratti di locazione sull'unità pignorata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa in 3 piani fuori terra così composto:

Piano terreno: Ingresso/vano scala di collegamento al piano primo dai portici di Via Viotti, Locale Caldaia e vano scala di collegamento dal cortile interno al piano primo;

Piano primo: Ingresso, Cucina, Soggiorno, n.2 Bagni, n. 3 Camere da letto, Ripostiglio, Corridoio, n.2 Balconi, vano scala di collegamento con il secondo piano;

piano secondo: Sottotetto con porzione non utilizzabile e terrazzo;

La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 220,48 di superficie commerciale.

Nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

L'unità censita come autorimessa, attualmente si trova completamente occupata da mobilio, tale da essere inutilizzabile per la sua destinazione. Inoltre come citato nella sezione parti comuni l'accesso carraio sarebbe impedito dalla presenza della tettoia in legno posta in cortile.

La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 18 di superficie commerciale.

Nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

L'unità censita, utilizzata come magazzino, nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. L'accesso al locale, avviene dal cortile comune. All'interno vi è la presenza di scaffalature, attrezzature ed elettrodomestici non più funzionanti.

La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 27 di superficie commerciale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Dall'esame della documentazione catastale reperita, (elaborato planimetrico all. 6), viene indicato come cortile comune ai subalterni 6,8,10, l'unità censita al foglio 16 mappale 701 sub. 11.

Si rileva nel cortile, la presenza di una tettoia in precarie condizioni di manutenzione, risultante non consona alle tipologia costruttive del centro storico e non regolarizzabile ai fini urbanistici. Inoltre è in posizione tale da impedire l'accesso all'autorimessa. Tale struttura che dovrà essere quindi rimossa con un costo complessivo di €. 400,00

E' presente inoltre una struttura con copertura in PVC per il ricovero dell'auto che non richiede permessi edilizi. (vedi documentazione fotografica Lotto 1 - Sezione cortile)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Dall'esame della documentazione catastale reperita, (elaborato planimetrico all. 6), viene indicato come cortile comune ai subalterni 6,8,10, l'unità censita al foglio 16 mappale 701 sub. 11.

Si rileva nel cortile, la presenza di una tettoia in precarie condizioni di manutenzione, risultante non consona alle tipologia costruttive del centro storico e non regolarizzabile ai fini urbanistici. Inoltre è in posizione tale da impedire l'accesso all'autorimessa. Tale struttura che dovrà essere quindi rimossa con un costo complessivo di €. 400,00

E' presente inoltre una struttura con copertura in PVC per il ricovero dell'auto che non richiede permessi edilizi. (vedi documentazione fotografica Lotto 1 - Sezione cortile)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Dall'esame della documentazione catastale reperita, (elaborato planimetrico all. 6), viene indicato come cortile comune ai subalterni 6,8,10, l'unità censita al foglio 16 mappale 701 sub. 11.

Si rileva nel cortile, la presenza di una tettoia in precarie condizioni di manutenzione, risultante non consona alle tipologia costruttive del centro storico e non regolarizzabile ai fini urbanistici. Inoltre è in posizione tale da impedire l'accesso all'autorimessa. Tale struttura che dovrà essere quindi rimossa con un costo complessivo di €. 400,00

E' presente inoltre una struttura con copertura in PVC per il ricovero dell'auto che non richiede permessi edilizi. (vedi documentazione fotografica Lotto 1 - Sezione cortile)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Non sono state rilevate servitù od altro sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Non sono state rilevate servitù od altro sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Non sono state rilevate servitù od altro sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, le principali caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: MURATURA;

Altezza interna utile: variabili da h. 280 a h. 300

Struttura verticali: muratura portante con tamponature in muratura;

Solai: piani in laterocemento;

Copertura: STRUTTURA IN LEGNO A PIU' FALDE INCLINATE CON MANTO DI COPERTURA IN COPPI;

Pareti esterne: PREVALENTEMENTE INTONACATE TINTEGGIATE;

Pareti interne: IN LATERIZIO INTONACATO E TINTEGGIATO;

Pavimentazione e rivestimento interna: IN PIASTRELLE DI CERAMICA;

Infissi esterni: PERSIANE AD ANTE;

Infissi Interni: FINESTRE E PORTAFINESTRE IN LEGNO CON VETRO SINGOLO;

Porte interne: IN LEGNO TAMBURATO;

Scale: CEMENTO ARMATO RIVESTITE CON PEDATE ED ALZATE IN MARMO;

Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA CON PLACCHE TERMINALI

Impianto idrico-sanitario: ALLACCIATO AL PUBBLICO ACQUEDOTTO E SCARICO IN PUBBLICA FOGNATURA;

Impianto di riscaldamento: CENTRALIZZATO CON CALDAIA A METANO E TERMINALI IN ACCIAIO E ALLUMINIO;

Altri Impianti: CLIMATIZZATORE A POMPA DI CALORE;

Cortile: AREA COMUNE;

Cantina: CENTRALE TERMICA;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, le principali caratteristiche costruttive e tipologiche dell'unità sono:

Fondazioni: MURATURA;

Altezza interna utile: H.290

Struttura verticali: muratura portante con tamponature in muratura;
Solai: piani in laterocemento;
Copertura: STRUTTURA IN LEGNO A PIU' FALDE INCLINATE CON MANTO DI COPERTURA IN COPPI;
Pareti esterne: PREVALENTEMENTE INTONACATE TINTEGGIATE;
Pareti interne: IN LATERIZIO INTONACATO;
Pavimentazione: BATTUTO IN CLS;
Infissi esterni: PORTONE IN LEGNO E VETRI;
Scale: CEMENTO ARMATO RIVESTITE CON PEDATE ED ALZATE IN MARMO;
Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, le principali caratteristiche costruttive e tipologiche dell'unità sono:

Fondazioni: MURATURA;
Altezza interna utile: H.330
Struttura verticali: muratura portante con tamponature in muratura;
Solai: piani in laterocemento;
Copertura: STRUTTURA IN LEGNO A PIU' FALDE INCLINATE CON MANTO DI COPERTURA IN COPPI;
Pareti esterne: PREVALENTEMENTE INTONACATE TINTEGGIATE;
Pareti interne: IN LATERIZIO AL GREZZO;
Pavimentazione: BATTUTO IN CLS;
Infissi esterni: PORTA IN LEGNO;
Impianto elettrico: ESTERNO CON CANALINI IN PVC

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/11/2023
- Scadenza contratto: 22/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** come da contratto di locazione ad uso abitativo di cui al punti "Patti".

Canone mensile: € 150,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1973 al 05/06/2013	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOMENICO ROSSI	05/05/1973	2667	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	19/05/1973	2987	2230
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/06/2013 al 22/04/2015	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	VERCELLI	16/01/2014	40	9990	
Dal 22/04/2015 al 15/10/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDREA DRAGONE	22/04/2015	10107	7826
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	19/05/2015	3252	2606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2016 al 09/01/2025	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	VERCELLI	03/11/2017	24929	88888	

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.

Si precisa che:

- la successione in morte di Lumazza Antonio è stata devoluta in forza di testamento olografo del 30/08/2016 depositato e pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Andrea Dragone di Santhià in data 24/10/2016 rep. 12163 - raccolta 9408, registrato a Vercelli il 26/10/2016 n. 5692 serie 1T in cui veniva devoluta al figlio Lumazza Paolo la quota di 5/6 degli immobili siti nel Comune di Fontanetto Po, censiti a Catasto fabbricati al foglio 16 mappale 701 sub. 6,8,9,10.

- in merito alla successione in morte di Bodo Sofia sono state trascritte:

- 1) accettazione espressa di eredità nascente da atto Not. Daniele Rossi di Torino del 22/2/2023 rep.130/99 trascritta l'1/3/2023 ai nn.1649/1360 da parte di Lumazza Paolo.
- 2) accettazione tacita di eredità da parte di Lumazza Massimiliano e Lumazza Antonio trascritta il 19/5/2015 ai nn.3251/2605

- in merito alla successione in morte di Lumazza Antonio è stata trascritta accettazione espressa di eredità nascente da atto Not. Daniele Rossi di Torino del 22/2/2023 rep.130/99 trascritta l'1/3/2023 ai nn.1650/1361 da parte di Lumazza Paolo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1973 al 05/06/2013	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOMENICO ROSSI	05/05/1973	2667	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	19/05/1973	2987	2230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013 al 22/04/2015	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERCELLI	16/01/2014	40	9990
Dal 22/04/2015 al 15/10/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	NOTAIO ANDREA DRAGONE	22/04/2015	10107	7826
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	VERCELLI	19/05/2015	3252	2606
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2016 al 09/01/2025	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°
	VERCELLI	03/11/2017	24929	88888

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.

Si precisa che:

- la successione in morte di Lumazza Antonio è stata devoluta in forza di testamento olografo del 30/08/2016 depositato e pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Andrea Dragone di Santhià in data 24/10/2016 rep. 12163 - raccolta 9408, registrato a Vercelli il 26/10/2016 n. 5692 serie 1T in cui veniva devoluta al figlio Lumazza Paolo la quota di 5/6 degli immobili siti nel Comune di Fontanetto Po, censiti a Catasto fabbricati al foglio 16 mappale 701 sub. 6,8,9,10.

- in merito alla successione in morte di Bodo Sofia sono state trascritte:

- 1) accettazione espressa di eredità nascente da atto Not. Daniele Rossi di Torino del 22/2/2023 rep.130/99 trascritta l'1/3/2023 ai nn.1649/1360 da parte di Lumazza Paolo.
- 2) accettazione tacita di eredità da parte di Lumazza Massimiliano e Lumazza Antonio trascritta il 19/5/2015 ai nn.3251/2605

- in merito alla successione in morte di Lumazza Antonio è stata trascritta accettazione espressa di eredità nascente da atto Not. Daniele Rossi di Torino del 22/2/2023 rep.130/99 trascritta l'1/3/2023 ai nn.1650/1361

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1973 al 05/06/2013	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOMENICO ROSSI	05/05/1973	2667	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	19/05/1973	2987	2230
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/06/2013 al 22/04/2015	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
VERCELLI	16/01/2014	40	9990		
Dal 22/04/2015 al 15/10/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDREA DRAGONE	22/04/2015	10107	7826
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	19/05/2015	3252	2606
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/10/2016 al 09/01/2025	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
VERCELLI	03/11/2017	24929	88888

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.

Si precisa che:

- la successione in morte di Lumazza Antonio è stata devoluta in forza di testamento olografo del 30/08/2016 depositato e pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Andrea Dragone di Santhià in data 24/10/2016 rep. 12163 - raccolta 9408, registrato a Vercelli il 26/10/2016 n. 5692 serie 1T in cui veniva devoluta al figlio Lumazza Paolo la quota di 5/6 degli immobili siti nel Comune di Fontanetto Po, censiti a Catasto fabbricati al foglio 16 mappale 701 sub. 6,8,9,10.

- in merito alla successione in morte di Bodo Sofia sono state trascritte:

- 1) accettazione espressa di eredità nascente da atto Not. Daniele Rossi di Torino del 22/2/2023 rep.130/99 trascritta l'1/3/2023 ai nn.1649/1360 da parte di Lumazza Paolo.
- 2) accettazione tacita di eredità da parte di Lumazza Massimiliano e Lumazza Antonio trascritta il 19/5/2015 ai nn.3251/2605

- in merito alla successione in morte di Lumazza Antonio è stata trascritta accettazione espressa di eredità nascente da atto Not. Daniele Rossi di Torino del 22/2/2023 rep.130/99 trascritta l'1/3/2023 ai nn.1650/1361 da parte di Lumazza Paolo

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 19/09/2008
Reg. gen. 8329 - Reg. part. 1365
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a VERCELLI il 03/07/2024
Reg. gen. 5929 - Reg. part. 4728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 19/09/2008
Reg. gen. 8329 - Reg. part. 1365
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a VERCELLI il 03/07/2024
Reg. gen. 5929 - Reg. part. 4728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 19/09/2008
Reg. gen. 8329 - Reg. part. 1365
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSE DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a VERCELLI il 03/07/2024
Reg. gen. 5929 - Reg. part. 4728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Dalla verifica presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po, l'unità e ricompresa nella perimetrazione del centro storico zona di PRGI identificata in RCS - (aree di antica formazione a prevalente destinazione residenziale):

art. 18 - A delle NDA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le prescrizioni particolari per ogni singolo edificio sono indicate negli elaborati P4a, P46. Gli interventi di qualsiasi tipo devono assumere le seguenti prescrizioni di salvaguardia ambientale da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizio

a) materiali di copertura:

obbligo al mantenimento delle coperture in coppi di cotto o in tegole simili. le strutture portanti delle coperture devono essere mantenute con le pendenze e con i

materiali originali, le eventuali sporgenze di gronda devono essere conformi alle tecnologie tipiche della zona;

b) materiali di rivestimento esterno:

obbligo di mantenimento delle facciate in intonaco o mattone a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e con buono stato di conservazione e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo. I materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio o rasato. Per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali sono consentiti trattamenti a cemento naturale tirato cazzuola o spruzzato.

Le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento.

Obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi degli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione. Il vincolo di facciata determina la salvaguardia degli elementi compositivi e decorativi esterni ed un rigoroso uso dei materiali originali.

c) caratteri tipologici ed aree libere:

obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati e tecnologici agli standard attuali).

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi (comprese le corti) e ne modificano l'uso; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di recinzioni esistenti quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio: cortile, viottoli, antichi percorsi ecc.) utilizzando materiali coerenti ed altezza non superiore a 2m.

(1) In merito all'insediamento delle attività commerciali, si rimanda alle prescrizioni contenute al precedente art. 5, per la determinazione delle compatibilità tipologico-funzionali e per il calcolo del fabbisogno di aree a parcheggio.

(2) In caso di Ristrutturazione Edilizia di tipo " B" sono ammessi incrementi volumetrici, da concedere un tantum, fino ad un massimo del 20% del volume esistente; 25 mq di Sul per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti.

Gli aumenti di volume ammessi dalla presente norma devono essere prioritariamente realizzati occupando i volumi agricoli dimessi eventualmente compresi negli edifici principali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Dalla verifica presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po, l'unità è ricompresa nella perimetrazione del centro storico zona di PRGI identificata in RCS - (aree di antica formazione a prevalente destinazione residenziale):

art. 18 - A delle NDA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le prescrizioni particolari per ogni singolo edificio sono indicate negli elaborati P4a, P46. Gli interventi di qualsiasi tipo devono assumere le seguenti prescrizioni di salvaguardia ambientale da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi

a) materiali di copertura:

obbligo al mantenimento delle coperture in coppi di cotto o in tegole similari. le strutture portanti delle coperture devono essere mantenute con le pendenze e con i materiali originali, le eventuali sporgenze di gronda devono essere conformi alle tecnologie tipiche della zona;

b) materiali di rivestimento esterno:

obbligo di mantenimento delle facciate in intonaco o mattone a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e con buono stato di conservazione e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo. I materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio o rasato. Per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali sono consentiti trattamenti a cemento naturale tirato cazzuola o spruzzato.

Le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento.

Obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi degli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione. Il vincolo di facciata determina la salvaguardia degli elementi compositivi e decorativi esterni ed un rigoroso uso dei materiali originali.

c) caratteri tipologici ed aree libere:

obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati e tecnologici agli standard attuali).

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi (comprese le corti) e ne modifichino l'uso; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di recinzioni esistenti quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio: cortile, viottoli, antichi percorsi ecc.) utilizzando materiali coerenti ed altezza non superiore a 2m.

(1) In merito all'insediamento delle attività commerciali, si rimanda alle prescrizioni contenute al precedente art. 5, per la determinazione delle compatibilità tipologico-funzionali e per il calcolo del fabbisogno di aree a parcheggio.

(2) In caso di Ristrutturazione Edilizia di tipo "B" sono ammessi incrementi volumetrici, da concedere un tantum, fino ad un massimo del 20% del volume esistente; 25 mq di Sul per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti.

Gli aumenti di volume ammessi dalla presente norma devono essere prioritariamente realizzati occupando i volumi agricoli dimessi eventualmente compresi negli edifici principali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Dalla verifica presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po, l'unità e ricompresa nella perimetrazione del centro storico zona di PRGI identificata in RCS - (aree di antica formazione a prevalente destinazione residenziale):

art. 18 - A delle NDA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le prescrizioni particolari per ogni singolo edificio sono indicate negli elaborati P4a, P46. Gli interventi di qualsiasi tipo devono assumere le seguenti prescrizioni di salvaguardia ambientale da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi

edilizio

a) materiali di copertura:

obbligo al mantenimento delle coperture in coppi di cotto o in tegole similari. Le strutture portanti delle coperture devono essere mantenute con le pendenze e con i materiali originali, le eventuali sporgenze di gronda devono essere conformi alle tecnologie tipiche della zona;

b) materiali di rivestimento esterno:

obbligo di mantenimento delle facciate in intonaco o mattone a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e con buono stato di conservazione e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo. I materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio o rasato. Per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali sono consentiti trattamenti a cemento naturale tirato cazzuola o spruzzato.

Le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento.

Obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi degli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione. Il vincolo di facciata determina la salvaguardia degli elementi compositivi e decorativi esterni ed un rigoroso uso dei materiali originali.

c) caratteri tipologici ed aree libere:

obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati e tecnologici agli standard attuali).

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi (comprese le corti) e ne

modifichino l'uso; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di recinzioni esistenti quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio: cortile, viottoli, antichi percorsi ecc.) utilizzando materiali coerenti ed altezza non superiore a 2m.

(1) In merito all' insediamento delle attività commerciali, si rimanda alle prescrizioni contenute al precedente art. 5, per la determinazione delle compatibilità tipologico-funzionali e per il calcolo del fabbisogno di aree a parcheggio.

(2) In caso di Ristrutturazione Edilizia di tipo " B" sono ammessi incrementi volumetrici, da concedere un tantum, finì ad un massimo del 20% del volume esistente; 25 mg di Sul per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti.

Gli aumenti di volume ammessi dalla presente norma devono essere prioritariamente realizzati occupando i volumi agricoli dimessi eventualmente compresi negli edifici principali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

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. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Fontanetto Po, sull'immobile oggetto di pignoramento sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- 1) Concessione Edilizia n. 73/1973 del 19/09/1973 per modifica ed ampliamento dell'edificio;
- 2) Concessione Edilizia n. 13/1978 del 03/08/1978 per costruzione rimessa al piano terreno;
- 3) Concessione Edilizia n. 104/02 del 05/10/2002 per adeguamento funzionale e realizzazione balcone;
- 4) Certificato di agibilità n. 05/06 del 04/08/2006.

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.

Dall'esame della documentazione di cui al punto 3 si rilevano difformità interne e di prospetto, regolarizzabili con l'ottenimento di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Fontanetto Po, con costo complessivo (onorari, diritti di segreteria e oblazioni) quantificabili in €. 3.000,00 L'allegato n.7 evidenzia in Rosso le nuove realizzazioni ed in giallo le demolizioni.

In merito alla Certificazione Energetica (APE), si rileva la presenza del certificato n. 2015 111300 0002 del 02/04/2015 scadente il 02/04/2025.

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento, non sono state reperite

presso il SUE di Fontanetto Po in quanto non presenti nelle pratiche edilizie e tra i documenti allegati al certificato di agibilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

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.

Dall'accesso agli eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Fontanetto Po, sull'immobile oggetto di pignoramento sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- 1) Concessione Edilizia n. 73/1973 del 19/09/1973 per modifica ed ampliamento dell'edificio;
- 2) Concessione Edilizia n. 13/1978 del 03/08/1978 per costruzione rimessa al piano terreno;
- 3) Concessione Edilizia n. 104/02 del 05/10/2002 per adeguamento funzionale e realizzazione balcone;

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.

Dall'esame della documentazione di cui al punto 3 si rileva la conformità urbanistica.

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, non sono state reperite presso il SUE di Fontanetto Po in quanto non presenti nelle pratiche edilizie.

In riferimento alla certificazione energetica (APE) la categoria catastale è esclusa dalla presentazione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

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.

Dall'accesso agli eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Fontanetto Po, sull'immobile oggetto di pignoramento sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- 1) Concessione Edilizia n. 73/1973 del 19/09/1973 per modifica ed ampliamento dell'edificio;
- 2) Concessione Edilizia n. 13/1978 del 03/08/1978 per costruzione rimessa al piano terreno;
- 3) Concessione Edilizia n. 104/02 del 05/10/2002 per adeguamento funzionale e realizzazione balcone;

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.

Dall'esame della documentazione reperita, si rileva una diversa e superiore superficie del magazzino in oggetto. A seguito della demolizione la muratura portante interna dovuta al rifacimento del vano scala di accesso dal cortile al piano primo, viene utilizzato lo spazio sottostante alla soletta del vano scala.

Tale difformità come indicato alle regolarità edilizia dell'immobile n.1 (abitazione - Lotto 1) è regolarizzabile con l'ottenimento di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Fontanetto Po, con costo complessivo (onorari, diritti di segreteria e oblazioni) quantificabili in €. 3.000,00. L'allegato n.7 evidenzia in Rosso le nuove realizzazioni ed in giallo le demolizioni.

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, non sono state reperite presso il SUE di Fontanetto Po in quanto non presenti nelle pratiche edilizie.

In riferimento alla certificazione energetica (APE) la categoria catastale è esclusa dalla presentazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato commerciale ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14

DESCRIZIONE

Fg. 16 MAPPALE 701 subalterno 9 - (Farmacia)

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po.

Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po.

Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno.

L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio.

Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat).

La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno.

Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino.

Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

CATASTO TERRENI

Nord: Mappali 690 e 691

Est: Mappale 1316

Sud: Mappali 1220, 704, 702

Ovest: Mappale Strade Pubbliche

CATASTO FABBRICATI

Piano Terreno:

Nord: Mappali 690 e mappale 701 sub.8

Est: Mappale 701 sub. 10

Sud: Mappali 702 e 704

Ovest: portici pubblici

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale farmacia	54,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,70 m	T
RETRO NEGOZIO	20,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,95 m	T
BAGNO	3,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità immobiliare deriva dalla variazione catastale del 25/07/2006 Pratica n. VC0062203 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni con soppressione dei mappali 701 subalterni 3,4,5,7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	701	9		C1	3	59	76 mq	1243,21 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	701				ENTE URBANO		02.90 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI:

Dall'esame della mappa catastale Wegis, la rappresentazione grafica corrisponde con lo stato dei luoghi.

CATASTO FABBRICATI:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale reperita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio si rilevano difformità distributive interne in quanto non è stato indicato il laboratorio presente nel retro della farmacia. Tale difformità potrà essere regolarizzata con pratica DOCFA presso L'agenzia del territorio di Vercelli, con un costo complessivo (onorario e diritti) di €. 500,00. L'allegato n. 8 evidenzia le difformità riscontrate.

PRECISAZIONI

PATTI

Si rileva contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'ufficio del territorio di Vercelli al n. 3081 serie 3 del 17/08/2006. L'importo del canone annuo è di €. 4.200,00 corrispondente a n. 12 rate mensili di €. 350,00. La durata del contratto è di anni 6 a partire dal 01/08/2006.

Nello specifico del contratto:

-All'art. 2 del contratto, le parti convengono che il canone sia aggiornato annualmente a decorrere da 01/08/2007. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle accertate dall'ISTAT.

-All'art. 3 il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori 6 (anni) e così di seguito.

STATO CONSERVATIVO

L'unità adibita a farmacia comunale, risulta essere uno dei servizi indispensabili per la collettività del Comune di Fontanetto Po.

L'accesso avviene dai portici comunali e si sviluppa internamento con ampio locale vendita, retro negozio, laboratorio e servizio igienico per il personale.

La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 81,00 di superficie commerciale.

Nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.

PARTI COMUNI

Dall'esame della documentazione catastale reperita, (elaborato planimetrico all. 6), non sono attribuite parti comuni all'unità in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù od altro sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, le principali caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: MURATURA;

Altezza interna utile: variabili da h. 270 a h. 310

Struttura verticali: muratura portante con tamponature in muratura;

Solai: piani in laterocemento con ribassamenti in cartongesso;

Copertura: STRUTTURA IN LEGNO A PIU' FALDE INCLINATE CON MANTO DI COPERTURA IN COPPI;

Pareti esterne: PREVALENTEMENTE INTONACATE TINTEGGIATE;

Pareti interne: IN LATERIZIO INTONACATO E TINTEGGIATO;

Pavimentazione e rivestimento interna: IN PIASTRELLE DI CERAMICA;

Infissi esterni: SERRANDA IN FERRO;
Infissi Interni: FINESTRE E PORTAFINESTRE IN LEGNO CON VETRO SINGOLO;
Porte interne: IN LEGNO TAMBURATO;
Scale: CEMENTO ARMATO RIVESTITE CON PEDATE ED ALZATE IN MARMO;
Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA CON PLACCHE TERMINALI
Impianto idrico-sanitario: ALLACCIATO AL PUBBLICO ACQUEDOTTO E SCARICO IN PUBBLICA FOGNATURA;
Impianto di riscaldamento: CENTRALIZZATO CON CALDAIA A METANO E TERMINALI IN GHISA;
Altri Impianti: CLIMATIZZAZIONE A POMPA DI CALORE;

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: 01/08/2006
- Scadenza contratto: 31/07/2012

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è occupato dalla **** Omissis **** come da contratto di locazione ad uso commerciale di cui al punto "Patti".

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

-All'art. 2 del contratto, le parti convengono che il canone sia aggiornato annualmente a decorrere da 01/08/2007. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle accertate dall'ISTAT.

-All'art. 3 il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori 6 (anni) e così di seguito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/05/1973 al	**** Omissis ****	VENDITA

05/06/2013		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOMENICO ROSSI	05/05/1973	2667	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	19/05/1973	2987	2230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013 al 22/04/2015	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
VERCELLI	16/01/2014	40	9990		
Dal 22/04/2015 al 15/10/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDREA DRAGONE	22/04/2015	10107	7826
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	19/05/2015	3252	2606
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/10/2016 al 09/01/2025	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	VERCELLI	03/11/2017	24929	88888

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.

Si precisa che:

- la successione in morte di Lumazza Antonio è stata devoluta in forza di testamento olografo del 30/08/2016 depositato e pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Andrea Dragone di Santhià in data 24/10/2016 rep. 12163 - raccolta 9408, registrato a Vercelli il 26/10/2016 n. 5692 serie 1T in cui veniva devoluta al figlio Lumazza Paolo la quota di 5/6 degli immobili siti nel Comune di Fontanetto Po, censiti a Catasto fabbricati al foglio 16 mappale 701 sub. 6,8,9,10.

- in merito alla successione in morte di Bodo Sofia sono state trascritte:

- 1) accettazione espressa di eredità nascente da atto Not. Daniele Rossi di Torino del 22/2/2023 rep.130/99 trascritta l'1/3/2023 ai nn.1649/1360 da parte di Lumazza Paolo.
- 2) accettazione tacita di eredità da parte di Lumazza Massimiliano e Lumazza Antonio trascritta il 19/5/2015 ai nn.3251/2605

- in merito alla successione in morte di Lumazza Antonio è stata trascritta accettazione espressa di eredità nascente da atto Not. Daniele Rossi di Torino del 22/2/2023 rep.130/99 trascritta l'1/3/2023 ai nn.1650/1361 da parte di Lumazza Paolo

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 19/09/2008
Reg. gen. 8329 - Reg. part. 1365
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a VERCELLI il 03/07/2024

Reg. gen. 5929 - Reg. part. 4728

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla verifica presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po, l'unità e ricompresa nella perimetrazione del centro storico zona di PRGI identificata in RCS - (aree di antica formazione a prevalente destinazione residenziale):

art. 18 - A delle NDA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le prescrizioni particolari per ogni singolo edificio sono indicate negli elaborati P4a, P46. Gli interventi di qualsiasi tipo devono assumere le seguenti prescrizioni di salvaguardia ambientale da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizio

a) materiali di copertura:

obbligo al mantenimento delle coperture in coppi di cotto o in tegole simili. le strutture portanti delle coperture devono essere mantenute con le pendenze e con i materiali originali, le eventuali sporgenze di gronda devono essere conformi alle tecnologie tipiche della zona;

b) materiali di rivestimento esterno:

obbligo di mantenimento delle facciate in intonaco o mattone a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e con buono stato di conservazione e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo. I materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio o rasato. Per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali sono consentiti trattamenti a cemento naturale tirato cazzuola o spruzzato.

Le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento.

Obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi degli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione. Il vincolo di facciata determina la salvaguardia degli elementi compositivi e decorativi esterni ed un rigoroso uso dei materiali originali.

c) caratteri tipologici ed aree libere:

obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati e tecnologici agli standard attuali).

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi (comprese le corti) e ne modifichino l'uso; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di recinzioni esistenti quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio: cortile, viottoli, antichi percorsi ecc.) utilizzando materiali coerenti ed altezza non superiore a 2m.

(1) In merito all'insediamento delle attività commerciali, si rimanda alle prescrizioni contenute al precedente art. 5, per la determinazione delle compatibilità tipologico-funzionali e per il calcolo del fabbisogno di aree a parcheggio.

(2) In caso di Ristrutturazione Edilizia di tipo " B" sono ammessi incrementi volumetrici, da concedere una-

tantum, fino ad un massimo del 20% del volume esistente; 25 mg di Sul per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti.

Gli aumenti di volume ammessi dalla presente norma devono essere prioritariamente realizzati occupando i volumi agricoli dimessi eventualmente compresi negli edifici principali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Dall'accesso agli eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Fontanetto Po, sull'immobile oggetto di pignoramento sono risultate le seguenti autorizzazioni:

- 1) Concessione Edilizia n. 73/1973 del 19/09/1973 per modifica ed ampliamento dell'edificio;
- 2) Permesso di costruire n. 09/06 del 14/04/2006 per lavori di ristrutturazione e adeguamento dei locali siti al piano terra al fine di permettere l'insediamento di una nuova farmacia, consistenti principalmente nella costruzione di un nuovo bagno;
- 3) Certificato di agibilità n. 06/06 del 04/08/2006 con allegato certificazione degli impianti: Elettrico, Idrico e Termico

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'esame della documentazione di cui al punto 2, non risulta indicato nella posizione corretta il laboratorio presente nel retro della farmacia. Tale difformità potrà essere regolarizzata con l'ottenimento di una CILA in sanatoria presso il Comune di Fontanetto Po, con costo complessivo (onorari, diritti di segreteria e oblazioni) quantificabili in €. 2.000,00 L'allegato n.7 evidenzia in Rosso le nuove realizzazioni ed in giallo le demolizioni.

In merito alla Certificazione Energetica (APE), si rileva la presenza del certificato n. 2015 111300 0003 del 02/04/2015 scadente il 02/04/2025.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14
Fig. 16 MAPPALE 701 subalterno 8 - (Abitazione) L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno. L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio. Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino. Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...

Identificato al catasto Terreni - Fig. 16, Part. 701, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 701, Sub. 8, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 67.284,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, 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. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle

caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2024 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14
Fig. 16 MAPPALE 701 subalterno 6 - (Autorimessa) L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno. L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio. Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino. Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...
Identificato al catasto Terreni - Fig. 16, Part. 701, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 701, Sub. 6, Categoria C6Valore di stima del bene: € 4.500,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, 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. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2024 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha

ritenuto più corretti.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14
 Fig. 16 MAPPALE 701 subalterno 10 - (magazzino) L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno. L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio. Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino. Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...

Identificato al catasto Terreni - Fig. 16, Part. 701, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 701, Sub. 10, Categoria C2Valore di stima del bene: € 4.050,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, 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. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2024 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	224,28 mq	300,00 €/mq	€ 67.284,00	100,00%	€ 67.284,00

Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14					
Bene N° 2 - Garage Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	18,00 mq	250,00 €/mq	€ 4.500,00	100,00%	€ 4.500,00
Bene N° 3 - Magazzino Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	27,00 mq	150,00 €/mq	€ 4.050,00	100,00%	€ 4.050,00
				Valore di stima:	€ 75.834,00

Valore di stima: € 75.834,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Immobile 1 - 3 (abitazione e magazzino)	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale - Immobile 1 (abitazione)	700,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Demolizione tettoia (cortile comune)	400,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale - Immobile 3 (Magazzino)	500,00	€

Valore finale di stima: € 68.958,98

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Fabbricato commerciale ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14 Fg. 16 MAPPALE 701 subalterno 9 - (Farmacia) L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno. L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio. Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino. Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 701, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 16,

Part. 701, Sub. 9, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 48.600,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, 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. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2024 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato commerciale Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14	81,00 mq	600,00 €/mq	€ 48.600,00	100,00%	€ 48.600,00
				Valore di stima:	€ 48.600,00

Valore di stima: € 48.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica- (Farmacia - Lotto 2)	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale - (Farmacia - Lotto 2)	500,00	€

Valore finale di stima: € 46.100,00

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.

Casale Monferrato, li 14/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carnevale Miino Alessio

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa wegis catasto terreni
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure catastali - LOTTO 2
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali - LOTTO 2
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico Compendio
- ✓ N° 7 Altri allegati - Individuazione difformità edilizie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Difformità Catastali
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessioni edilizie
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificati di Agibilità
- ✓ N° 11 Altri allegati - Aggiornamento Formalità
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 14 Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ N° 15 Altri allegati - Planimetria stato Attuale - LOTTO 1 e 2
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ricevuta invio alle parti

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14
Fig. 16 MAPPALE 701 subalterno 8 - (Abitazione) L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno. L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio. Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino. Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...
Identificato al catasto Terreni - Fig. 16, Part. 701, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 701, Sub. 8, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Dalla verifica presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po, l'unità è ricompresa nella perimetrazione del centro storico zona di PRGI identificata in RCS - (aree di antica formazione a prevalente destinazione residenziale): art. 18 - A delle NDA PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Le prescrizioni particolari per ogni singolo edificio sono indicate negli elaborati P4a, P46. Gli interventi di qualsiasi tipo devono assumere le seguenti prescrizioni di salvaguardia ambientale da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizio a) materiali di copertura: obbligo al mantenimento delle coperture in coppi di cotto o in tegole similari. le strutture portanti delle coperture devono essere mantenute con le pendenze e con i materiali originali, le eventuali sporgenze di gronda devono essere conformi alle tecnologie tipiche della zona; b) materiali di rivestimento esterno: obbligo di mantenimento delle facciate in intonaco o mattone a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e con buono stato di conservazione e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo. I materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio o rasato. Per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali sono consentiti trattamenti a cemento naturale tirato cazzuola o spruzzato. Le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento. Obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi degli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione. Il vincolo di facciata determina la salvaguardia degli elementi compositivi e decorativi esterni ed un rigoroso uso dei materiali originali. c) caratteri tipologici ed aree libere: obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati e tecnologici agli standard attuali). Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi (comprese le corti) e ne modifichino l'uso; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di recinzioni esistenti quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio: cortile, viottoli, antichi percorsi ecc.) utilizzando materiali coerenti ed altezza non superiore a 2m. (1) In merito all' insediamento delle attività commerciali, si rimanda alle prescrizioni contenute al precedente art. 5, per la determinazione delle compatibilità tipologico-funzionali e per il calcolo del fabbisogno di aree a parcheggio. (2) In caso di Ristrutturazione Edilizia di tipo " B" sono ammessi incrementi volumetrici, da concedere una-tantum, finì ad un massimo

del 20% del volume esistente; 25 mg di Sul per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti. Gli aumenti di volume ammessi dalla presente norma devono essere prioritariamente realizzati occupando i volumi agricoli dimessi eventualmente compresi negli edifici principali.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14

Fg. 16 MAPPALE 701 subalterno 6 - (Autorimessa) L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno. L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio. Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino. Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc... Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 701, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 701, Sub. 6, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Dalla verifica presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po, l'unità e ricompresa nella perimetrazione del centro storico zona di PRGI identificata in RCS - (aree di antica formazione a prevalente destinazione residenziale): art. 18 - A delle NDA PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Le prescrizioni particolari per ogni singolo edificio sono indicate negli elaborati P4a, P46. Gli interventi di qualsiasi tipo devono assumere le seguenti prescrizioni di salvaguardia ambientale da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizio a) materiali di copertura: obbligo al mantenimento delle coperture in coppi di cotto o in tegole simili. le strutture portanti delle coperture devono essere mantenute con le pendenze e con i materiali originali, le eventuali sporgenze di gronda devono essere conformi alle tecnologie tipiche della zona; b) materiali di rivestimento esterno: obbligo di mantenimento delle facciate in intonaco o mattone a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e con buono stato di conservazione e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo. I materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio o rasato. Per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali sono consentiti trattamenti a cemento naturale tirato cazzuola o spruzzato. Le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento. Obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi degli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione. Il vincolo di facciata determina la salvaguardia degli elementi compositivi e decorativi esterni ed un rigoroso uso dei materiali originali. c) caratteri tipologici ed aree libere: obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati e tecnologici agli standard attuali). Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi (comprese le corti) e ne modificano l'uso; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di recinzioni esistenti quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio: cortile, viottoli, antichi percorsi ecc.) utilizzando materiali coerenti ed altezza non superiore a 2m. (1) In merito all'insediamento delle attività commerciali, si rimanda alle prescrizioni contenute al precedente art. 5, per la determinazione delle compatibilità tipologico-funzionali e per il calcolo del fabbisogno di aree a parcheggio. (2) In caso di Ristrutturazione Edilizia di tipo " B" sono ammessi incrementi volumetrici, da concedere una-tantum, fino ad un massimo del 20% del volume esistente; 25 mg di Sul per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti. Gli

aumenti di volume ammessi dalla presente norma devono essere prioritariamente realizzati occupando i volumi agricoli dimessi eventualmente compresi negli edifici principali.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14
Fig. 16 MAPPALE 701 subalterno 10 - (magazzino) L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno. L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio. Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino. Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...
Identificato al catasto Terreni - Fig. 16, Part. 701, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 701, Sub. 10, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Dalla verifica presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po, l'unità e ricompresa nella perimetrazione del centro storico zona di PRGI identificata in RCS - (aree di antica formazione a prevalente destinazione residenziale): art. 18 - A delle NDA PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Le prescrizioni particolari per ogni singolo edificio sono indicate negli elaborati P4a, P46. Gli interventi di qualsiasi tipo devono assumere le seguenti prescrizioni di salvaguardia ambientale da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizio a) materiali di copertura: obbligo al mantenimento delle coperture in coppi di cotto o in tegole similari. le strutture portanti delle coperture devono essere mantenute con le pendenze e con i materiali originali, le eventuali sporgenze di gronda devono essere conformi alle tecnologie tipiche della zona; b) materiali di rivestimento esterno: obbligo di mantenimento delle facciate in intonaco o mattone a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e con buono stato di conservazione e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo. I materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio o rasato. Per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali sono consentiti trattamenti a cemento naturale tirato cazzuola o spruzzato. Le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento. Obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi degli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione. Il vincolo di facciata determina la salvaguardia degli elementi compositivi e decorativi esterni ed un rigoroso uso dei materiali originali. c) caratteri tipologici ed aree libere: obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati e tecnologici agli standard attuali). Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi (comprese le corti) e ne modificano l'uso; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di recinzioni esistenti quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio: cortile, viottoli, antichi percorsi ecc.) utilizzando materiali coerenti ed altezza non superiore a 2m. (1) In merito all' insediamento delle attività commerciali, si rimanda alle prescrizioni contenute al precedente art. 5, per la determinazione delle compatibilità tipologico-funzionali e per il calcolo del fabbisogno di aree a parcheggio. (2) In caso di Ristrutturazione Edilizia di tipo " B" sono ammessi incrementi volumetrici, da concedere una-tantum, finì ad un massimo del 20% del volume esistente; 25 mg di Sul per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti. Gli aumenti di volume ammessi dalla presente norma devono essere prioritariamente realizzati occupando i volumi agricoli dimessi eventualmente compresi negli edifici principali.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Fabbricato commerciale ubicato a Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14 Fg. 16 MAPPALE 701 subalterno 9 - (Farmacia) L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno. L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio. Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino. Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 701, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 701, Sub. 9, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Dalla verifica presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po, l'unità è ricompresa nella perimetrazione del centro storico zona di PRGI identificata in RCS - (aree di antica formazione a prevalente destinazione residenziale): art. 18 - A delle NDA PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Le prescrizioni particolari per ogni singolo edificio sono indicate negli elaborati P4a, P46. Gli interventi di qualsiasi tipo devono assumere le seguenti prescrizioni di salvaguardia ambientale da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizio a) materiali di copertura: obbligo al mantenimento delle coperture in coppi di cotto o in tegole similari. le strutture portanti delle coperture devono essere mantenute con le pendenze e con i materiali originali, le eventuali sporgenze di gronda devono essere conformi alle tecnologie tipiche della zona; b) materiali di rivestimento esterno: obbligo di mantenimento delle facciate in intonaco o mattone a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e con buono stato di conservazione e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo. I materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio o rasato. Per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali sono consentiti trattamenti a cemento naturale tirato cazzuola o spruzzato. Le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento. Obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi degli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione. Il vincolo di facciata determina la salvaguardia degli elementi compositivi e decorativi esterni ed un rigoroso uso dei materiali originali. c) caratteri tipologici ed aree libere: obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati e tecnologici agli standard attuali). Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi (comprese le corti) e ne modificano l'uso; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di recinzioni esistenti quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio: cortile, viottoli, antichi percorsi ecc.) utilizzando materiali coerenti ed altezza non superiore a 2m. (1) In merito all' insediamento delle attività commerciali, si rimanda alle prescrizioni contenute al precedente art. 5, per la determinazione delle compatibilità tipologico-funzionali e per il calcolo del fabbisogno di aree a parcheggio. (2) In caso di Ristrutturazione Edilizia di tipo " B" sono ammessi incrementi volumetrici, da concedere una-tantum, fino ad un massimo del 20% del volume esistente; 25 mg di Sul per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti. Gli

aumenti di volume ammessi dalla presente norma devono essere prioritariamente realizzati occupando i volumi agricoli dimessi eventualmente compresi negli edifici principali.

Prezzo base d'asta: € 46.100,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.958,98

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 701, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 701, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	224,28 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa in 3 piani fuori terra così composto: Piano terreno: Ingresso/vano scala di collegamento al piano primo dai portici di Via Viotti, Locale Caldaia e vano scala di collegamento dal cortile interno al piano primo; Piano primo: Ingresso, Cucina, Soggiorno, n.2 Bagni, n. 3 Camere da letto, Ripostiglio, Corridoio, n.2 Balconi, vano scala di collegamento con il secondo piano; piano secondo: Sottotetto con porzione non utilizzabile e terrazzo; La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 220,48 di superficie commerciale. Nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.		
Descrizione:	Fg. 16 MAPPALE 701 subalterno 8 - (Abitazione) L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno. L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio. Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km ² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino. Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 701, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 701, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	L'unità censita come autorimessa, attualmente si trova completamente occupata da mobilio, tale da essere inutilizzabile per la sua destinazione. Inoltre come citato nella sezione parti comuni l'accesso carraio sarebbe impedito dalla presenza della tettoia in legno posta in cortile. La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 18 di superficie commerciale. Nel suo complesso si presenta in discrete		

	condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.
Descrizione:	Fg. 16 MAPPALE 701 subalterno 6 - (Autorimessa) L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno. L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio. Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km ² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino. Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 701, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 701, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	L'unità censita, utilizzata come magazzino, nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. L'accesso al locale, avviene dal cortile comune. All'interno vi è la presenza di scaffalature, attrezzature ed elettrodomestici non più funzionanti. La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 27 di superficie commerciale.		
Descrizione:	Fg. 16 MAPPALE 701 subalterno 10 - (magazzino) L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno. L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio. Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km ² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino. Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.100,00**Bene N° 4 - Fabbricato commerciale**

Ubicazione:	Fontanetto Po (VC) - Via Giovan Battista Viotti, 14		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 701, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 701, Sub. 9, Categoria C1	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	L'unità adibita a farmacia comunale, risulta essere uno dei servizi indispensabili per la collettività del Comune di Fontanetto Po. L'accesso avviene dai portici comunali e si sviluppa internamento con ampio locale vendita, retro negozio, laboratorio e servizio igienico per il personale. La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 81,00 di superficie commerciale. Nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.		
Descrizione:	Fg. 16 MAPPALE 701 subalterno 9 - (Farmacia) L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 701. L'intero fabbricato su tre piani fuori terra è costituito da: farmacia comunale, appartamento, autorimessa, magazzino con annesso cortile interno. L'accesso pedonale alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio. Fontanetto Po è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte, confina con i comuni di Crescentino, Gabiano (AL), Livorno Ferraris, Moncestino (AL), Palazzolo Vercellese, Trino. Si estende su 23,28 km ² e conta 1156 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.810 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 143 m s.l.m. e dista circa Km.30 da Vercelli e a circa Km.25 da Casale Monferrato ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali, e a circa Km. 50 da Torino. Nel comune di Fontanetto Po troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		