

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Beccuti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare n. 127/2022 del R.G.E.

promossa da

POP NPLS 2020 S.r.l.

c.f. 14859551005, sede legale Via Curtatone n. 3 cap 00185 Roma

contro

AAAAA AAAAAAAA (c.f. [REDACTED])

e

BBBBBB BBBBBBBBBB (c.f. [REDACTED])

Incarico.....	
Premessa	
Descrizione	
Lotto 1.....	
Lotto 2	
Lotto 3	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità	
Confini.....	
Consistenza.....	
Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali	
Precisazioni	
Patti.....	
Stato conservativo	
Parti Comuni	
Servitù, censo, livello, usi civici	
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Stato di occupazione	
Provenienze Ventennali	
Formalità pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	
Regolarità edilizia	
Vincoli od oneri condominiali.....	
Stima / Formazione lotti	
Riserve e particolarità da segnalare.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
Lotto 1 / Lotto 2 / Lotto 3 / Lotto 4	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare n. 127/2022 del R.G.E.	
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 490.000,00	
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 7.268,00	
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 25.627,20	
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 15.159,00	



All'udienza del 29/11/2022, il sottoscritto Arch. Beccuti Emanuele, con recapito in [REDACTED]
[REDACTED], Tel. [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data
04/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, lo scrivente allo stesso tempo ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di numero quattro lotti così costituiti:

- **Bene n° 1** – Fabbricato di civile abitazione
13100 Vercelli (VC) – via Rodi 22/A
- **Bene n° 2** – Autorimessa a servizio di civile abitazione
13100 Vercelli (VC) - via Massaua 64
- **Bene n° 3** – Ufficio privato
13100 Vercelli (VC) - via Rodi 22/A
- **Bene n° 4** – Terreno
13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini
- **Bene n° 5** – Locale di deposito con annessa area scoperta
13100 Vercelli (VC) – via Thaon de Revel 97
- **Bene n° 6** – Terreno risaia Fg. 57 - part. 25
13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini
- **Bene n° 7** – Terreno risaia Fg. 57 - part. 172
13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini
- **Bene n° 8** – Terreno risaia Fg. 75 - part. 290
13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini
- **Bene n° 9** – Terreno risaia Fg. 75 - part. 1024
13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini
- **Bene n° 10** – Terreno risaia Fg. 75 - part. 1025
13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini
- **Bene n° 11** – Terreno risaia Fg. 75 - part. 1026
13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini
- **Bene n° 12** – Terreno risaia Fg. 75 - part. 1027
13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini
- **Bene n° 13** – Terreno risaia Fg. 75 - part. 1047
13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini
- **Bene n° 14** – Terreno risaia Fg. 75 - part. 1048
13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini
- **Bene n° 15** – Terreno risaia Fg. 75 - part. 1049
13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini
- **Bene n° 16** – Terreno risaia Fg. 83 - part. 53
13100 Vercelli (VC)
- **Bene n° 17** – Terreno risaia Fg. 83 - part. 64
13100 Vercelli (VC)

-LOTTO 1-**-LOTTO 2-****-LOTTO 3-****-LOTTO 4-****-LOTTO 3-**

-LOTTO 1-

Immobile edificato nella seconda metà degli anni Settanta del secolo scorso nel concentrico del comune di Vercelli a ridosso del centro storico/stadio comunale ed in zona preminentemente residenziale.

Complesso immobiliare di pregevole aspetto estetico libero su quattro lati ed entrostante l'area di proprietà arricchita esternamente da zona a verde con stagno e piscina, il tutto a formare un corpo unico a prevalente destinazione residenziale che si sviluppa su diversi livelli sfalsati tra loro, partenti dal piano seminterrato sino al terzo piano fuori terra.

-Bene n° 1- Unità residenziale con quattro fronti finestrati, accessibile da via Rodi 22/A tramite ampio porticato coperto rialzato rispetto alla pubblica via, da cui si accede alla zona ingresso collegata al vano scala/ascensore che funge da fulcro distributivo piano/altimetrico alle varie zone abitative e non, piano rialzato (primo fuori terra) con funzione di zona giorno composta da vasto soggiorno su due livelli, cucina abitabile, camera/tinello, bagno aerato naturalmente, lavanderia, corridoio di servizio e spazi coperti rivolti verso il terrazzo scoperto sovrastante l'autorimessa e su cui si posiziona la piscina pertinenziale all'abitazione.

Piano primo (secondo fuori terra) su due livelli costituito da due camere, soggiorno/camera, tre bagni aerati naturalmente, due disimpegni, un corridoio, due balconi e un terrazzo/balcone.

Piano secondo (terzo fuori terra) su due livelli formato da ampia mansarda con tetto a vista e terrazzo scoperto/solarium.

Piano seminterrato composto da grande tavernetta dotata di aperture verso l'esterno, bagno di servizio, disimpegno, vano cantina, locale macchina ascensore, locale contatori, sottoscala, centrale termica a due vani con accesso dall'esterno e corridoio di servizio comunicante con l'autorimessa e l'ufficio.

-Bene n° 2- Ampia autorimessa coperta per 5/6 auto, accessibile da comoda rampa scoperta su area di proprietà collegata a varco carraio attestato su via Massaua n. 64, collegata internamente con la zona di servizio dell'abitazione.

-Bene n° 3- Bilocale aerato naturalmente a piano seminterrato con destinazione d'uso ufficio, accessibile dal vano scala dell'abitazione, collegamento al corridoio di servizio attualmente tamponato.

-LOTTO 2-

-Bene n° 4 e Bene n° 5- Terreno ed immobile formanti un corpo unico, siti nella frazione Cappuccini a ridosso di unità immobiliari edificate, fondi interclusi e di fatto raggiungibili tramite varco carraio/pedonale attestato su via Thaon de Revel al numero civico n. 97 di proprietà del mappale 1058, per il PRG vigente ricomprese nel centro abitato, la parte edificata della particella 1103 (passaggio carraio coperto) è di incerta datazione ma verosimilmente riconducibile alla prima metà del secolo scorso.

-LOTTO 3-

-Bene n° 6, Bene n° 7, Bene n° 16 e Bene n° 17 - Terreni sub-pianeggianti a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompresi con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico.

-LOTTO 4-

-Bene da n° 8 a Bene n° 15 - Terreni sub-pianeggianti a destinazione agricola uso risaia, in parte ricompresi nel territorio abitato ed in parte potenzialmente assoggettabili ad una diversa destinazione d'uso, sul punto si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso (CDU) rilasciato dall'autorità competente, ricompresi con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Fabbricato di civile abitazione 13100 Vercelli (VC) - via Rodi 22/A;
- **Bene n° 2** - Autorimessa a servizio di civile abitazione 13100 Vercelli (VC) - via Massaua 64;
- **Bene n° 3** - Ufficio privato 13100 Vercelli (VC) - via Rodi 22/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- AAAAA AAAAAAAA (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

- BBBBBB BBBBBBBBBB (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- AAAAA AAAAAAAA (Proprietà 1/2)
- BBBBBB BBBBBBBBBB (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confini (riferiti all'intera proprietà immobiliare intesa come corpo unico - Fg. 93 - part. 256 - sub. 1-2-3):

- lato nord: via Massaua;
- lato est: via Rodi;
- lato sud: particella 258;
- lato ovest: particella 254.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	17,95 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	2,00 m	Interrato (1° s.t.)
Locale macchina ascensore	4,32 mq	6,48 mq	0,30	1,94 mq	2,00 m	Interrato (1° s.t.)
Disimpegno	5,04 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	2,00 m	Interrato (1° s.t.)
Ascensore	2,50 mq	3,60 mq	0,50	1,80 mq	2,00 m	Interrato (1° s.t.)
Tavernetta / bagno / corridoio	63,04 mq	68,30 mq	0,50	34,15 mq	3,30 mq	Interrato (1° s.t.)
Centrale termica / locali contatori	18,40 mq	21,25 mq	0,20	4,25 mq	3,30 mq	Interrato (1° s.t.)
Abitazione piano rialzato	131,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	3,00 m	Terra (1°f.t.)
Camminamenti coperti fronte cucina /soggiorno	22,40 mq	22,40 mq	0,35	7,84 mq	3,00 m	Terra (1°f.t.)
Portico d'accesso	49,00 mq	49,00 mq	0,35	17,15 mq	2,70 m	Terra (1°f.t.)
Abitazione piano primo (due livelli sfalsati)	102,47 mq	117,00 mq	1,00	117,00 mq	3,00 m	Primo (2° f.t.)
Balconi coperti primo piano	12,40 mq	12,40 mq	0,25	3,10 mq	3,00 m	Primo (2° f.t.)
Terrazzo primo piano sovrastante portico	14,60 mq	14,60 mq	0,20	2,92 mq	0,00 m	Primo (2° f.t.)
Mansarda / vano scala / ascensore	52,95 mq	61,80 mq	1,00	61,81 mq	h. media 3,56 m, h. min 2,70 m	Secondo (3°f.t.)
Terrazzo scoperto secondo piano	37,00 mq	37,00 mq	0,15	5,55 mq	0,00 m	secondo (3°f.t.)
Cortile (area verde, camminamenti, area carrabile, etc)	590,00 mq	590,00 mq	0,03	17,70 mq	0,00 m	Terra (1°f.t.)
Terrazzo scoperto con piscina, sovrastante autorimessa	102,00 mq	102,00 mq	0,10	10,20 mq	0,00 m	Terra (1°f.t.)
Totale superficie convenzionale:				443,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				443,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MASSAUA N. 6 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	124,00 mq	136,00 mq	0,40	54,40 mq	2,50 m	Interrato (1° s.t.)
Totale superficie convenzionale:				54,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 – UFFICIO PRIVATO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Con- venzionale	Altezza	Piano
Ufficio	39,00 mq	44,00 mq	0,65	28,60 mq	3,00 m	Interrato (1° s.t.)
Totale superficie convenzionale:				28,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	CCCCC CCCCC [REDACTED] proprietario per 1/2 BBBBBB BBBBBSBBB [REDACTED] proprietaria per 1/2	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 1 Rendita: Lire 8.814 Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 13 vani
Dal 01/01/1992 al 21/07/2010	CCCCC CCCCC [REDACTED] proprietario per 1/2 BBBBBB BBBBBSBBB [REDACTED] proprietaria per 1/2	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 1 Rendita: Lire 5.330.000 Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 13 vani
Dal 21/07/2010 al 04/07/2011	AAAAA AAAAAAA [REDACTED] proprietario per 1/2 BBBBBB BBBBBSBBB [REDACTED] proprietaria per 1/2	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 1 Rendita: Lire 5.330.000 Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 13 vani
Dal 04/07/2011 al 26/06/2012	AAAAA AAAAAAA [REDACTED] BBBBBB BBBBBSBBB [REDACTED] proprietaria per 1/2	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 1 Rendita: euro 1.775,32 Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 12,5 vani
Dal 26/06/2012 al 09/11/2015	AAAAA AAAAAAA [REDACTED] BBBBBB BBBBBSBBB [REDACTED] proprietaria per 1/2	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 1 Rendita: euro 2.646,84 Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 12,5 vani
Dal 09/11/2015 alla data odierna	AAAAA AAAAAAA [REDACTED] BBBBBB BBBBBSBBB	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 1 Rendita: euro 2.646,84 Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 12,5 vani Totale: 483 m ² Totale: escluse aree scoperte: 451 m ²

	██████████ ██████████ proprietaria per 1/2	
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MASSAUA N. 64

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	CCCCC CCCCC ██████████ ██████████ proprietario per 1/2 BBBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per 1/2	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 2 Rendita: Lire 747 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 101 mq
Dal 01/01/1992 al 21/07/2010	CCCCC CCCCC ██████████ ██████████ proprietario per 1/2 BBBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per 1/2	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 2 Rendita: Lire 474.700 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 101 mq
Dal 21/07/2010 al 09/11/2015	AAAAA AAAAAAAA ██████████ ██████████ proprietario per 1/2 BBBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per 1/2	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 2 Rendita: Lire 474.700 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 101 mq
Dal 09/11/2015 alla data odierna	AAAAA AAAAAAAA ██████████ ██████████ proprietario per 1/2 BBBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per 1/2	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 2 Rendita: euro 245,16 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 101 mq Totale: 114 m ²

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 3 - UFFICIO PRIVATO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	CCCCC CCCCC ██████████ ██████████ proprietario per 1/2 BBBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per 1/2	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 3 Rendita: Lire 1.036 Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 2 vani
Dal 01/01/1992 al 21/07/2010	CCCCC CCCCC ██████████ ██████████ proprietario per 1/2	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 3 Rendita: Lire 1.110.000 Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 2 vani



	BBBBBB BBBB	
Dal 21/07/2010 al 01/07/2011	AAAAA proprietaria per 1/2 BBBBBB BBBB	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 3 Rendita: Lire 1.110.000 Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 2 vani
Dal 01/07/2011 al 09/11/2015	AAAAA proprietaria per 1/2 BBBBBB BBBB	Foglio 93 Particella 256 Subalterno3 Rendita: euro 573,23 Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 2 vani
Dal 09/11/2015 alla data odierna	AAAAA proprietaria per 1/2 BBBBBB BBBB	Foglio 93 Particella 256 Subalterno 3 Rendita: euro 573,23 Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 2 vani Totale: 39 m ²

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	256	1		A8	2	12,5 vani	Totale: 483 m ² Totale: escluse aree scoperte: 451 m	2.646,84 €	S1-T - 1- 2	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) piano interrato (1°s.t.)
 - presenza nel vano tavernetta di camino in muratura con relativa canna fumaria;
 - corridoio con pavimentazione a diversi livelli collegata da gradini;
 - accesso dall'esterno tamponato internamente dal lato corridoio;
- 2) piano rialzato (1°f.t.)
 - due pareti di separazione tra vano scala e ambienti non in laterizio ma in legno e carta finitura madreperla;
 - ambiente cucina con canna fumaria sporgente proveniente dalla sottostante tavernetta;

- ambiente soggiorno con canna fumaria sporgente al suo interno e proveniente dalla sottostante centrale termica, finestra parte bassa soggiorno non presente, presenza nella parte alta del soggiorno di camino in muratura;

3) piano primo (2° f.t.)

- diversa conformazione dei bagni e degli ambienti contigui;
- camera da letto con canna fumaria sporgente all'interno dell'ambiente e non presenza della censita finestra;
- camera da letto con canna fumaria sporgente all'interno dell'ambiente;

4) piano secondo / mansarda (3° f.t.)

- ambiente con altezze diverse da quelle indicate in planimetria.

L'aggiornamento catastale potrà effettuarsi, solo dopo la redazione di una SCIA o Permesso di Costruire in sanatoria da presentare in comune.

Per la descrizione degli adempimenti/interventi/costi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e propedeutici all'aggiornamento catastale si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

NOTA 1 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale (che a valenza essenzialmente fiscale-impositiva) e non vale mai l'inverso;

NOTA 2 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la pratica edilizia (P.d.C., SCIA, ecc.) può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva ove possibile tali criticità, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MASSAUA N. 6 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	256	2		C6	2	101 mq	Totale: 114mq	245,15 €	S1	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

- diaframma tra cavedio di aerazione e autorimessa non presente e di fatto il cavedio è utilizzabile come superficie calpestabile.

L'aggiornamento catastale segue quanto detto per il Bene n° 1.

BENE N° 3 - UFFICIO PRIVATO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	256	3		A10	2	2 vani	Totale: 39 mq	573,27 €	S1	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

- tramezza di separazione tra i due vani in posizione diversa rispetto a quella indicata in planimetria.

L'aggiornamento catastale segue quanto detto per il Bene n° 1.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

In seguito a verifica presso gli uffici competenti del comune di Vercelli (AL), gli esecutati risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento.

In base al certificato di residenza storico a far data dal 27/10/2011 nell'immobile risulta residente anche la Sig.ra Eeeeeeeeeee eeeeeee.

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità dei soggetti residenti.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MASSAUA N. 6 4

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità dei soggetti residenti.

BENE N° 3 - UFFICIO PRIVATO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità dei soggetti residenti ed in particolare del sig. AAAAA AAAAAAAA che lo utilizza come sede

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MASSAUA N. 6 4

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni/e di menzione.

BENE N° 3 - UFFICIO PRIVATO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni/e di menzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

L'immobile ad oggi risulta abitato ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio buono.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MASSAUA N. 6 4

L'immobile ad oggi risulta adibito a pertinenza dell'abitazione (autorimessa) ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio discreto-buono.

BENE N° 3 - UFFICIO PRIVATO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

L'immobile ad oggi risulta adibito a pertinenza dell'abitazione (ufficio privato) ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio buono.

PARTI COMUNI

Si ravvisa come parte comune fra i tre beni, ovvero fra i tre subalterni (sub. 1, 2, 3) oggetto di pignoramento l'area scoperta costituita dalle zone pedonali / carrabili e le aree a verde privato in fregio alla pubblica via (Via Rodi e Via Massaua).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

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

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MASSAUA N. 6 4

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

BENE N° 3 - UFFICIO PRIVATO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I 3 beni che compongono il lotto sono stati edificati nello stesso momento con caratteristiche costruttive analoghe e sono intercomunicanti tra loro.

-Bene n° 1- Unità residenziale con quattro fronti finestrati, accessibile da via Rodi 22/A tramite ampio porticato coperto rialzato rispetto alla pubblica via, da cui si accede alla zona ingresso collegata al vano scala/ascensore che funge da fulcro distributivo piano/altimetrico alle varie zone abitative e non, piano rialzato (primo fuori terra) con funzione di zona giorno composta da vasto soggiorno su due livelli, cucina abitabile, camera/tinello, bagno aerato naturalmente, lavanderia, corridoio di servizio e spazi coperti rivolti verso il terrazzo scoperto sovrastante l'autorimessa e su cui si posiziona la piscina pertinenziale all'abitazione.

Piano primo (secondo fuori terra) su due livelli costituito da due camere, soggiorno/camera, tre bagni aerati naturalmente, due disimpegni, un corridoio, due balconi e un terrazzo/balcone.

Piano secondo (terzo fuori terra) su due livelli formato da ampia mansarda con tetto a vista e terrazzo scoperto/solarium.

Piano seminterrato composto da grande tavernetta dotata di aperture verso l'esterno, bagno di servizio, disimpegno, vano cantina, locale macchina ascensore, locale contatori, sottoscala, centrale termica a due vani con accesso dall'esterno e corridoio di servizio comunicante con l'autorimessa e l'ufficio.

-Bene n° 2- Ampia autorimessa coperta per 5/6 auto, accessibile da comoda rampa scoperta su area di proprietà collegata a varco carraio attestato su via Massaua n. 64, collegata internamente con la zona di servizio dell'abitazione.

-Bene n° 3- Bilocale aerato naturalmente a piano seminterrato con destinazione d'uso ufficio, accessibile dal vano scala dell'abitazione, collegamento al corridoio di servizio attualmente tamponato.

Tutti i locali abitabili sono aerati direttamente (finestre, porte-finestre), cucina dotata di attacchi acqua calda e fredda, energia elettrica, gas e scarichi acque reflue.

Bagni serviti da acqua calda e fredda sono tutti attrezzati di sanitari completi di rubinetteria e accessori.

-Strutture portanti-

- fondazioni: in cemento armato (c.a.);

- verticali: ossatura in c.a.;

- orizzontale: travi in c.a. e solai piani in laterocemento intonacati nelle parti a vista;

- inclinata parte mansardata in c.a. con solai inclinati in laterocemento;

- inclinata copertura in legno;

- scala interna con rampante e pianerottoli in c.a. intonacati nelle parti a vista, pedate/alzate rivestite in marmo;

-Strutture non portanti/finitura-

- tamponamento in laterizio forato o semipieno pluristrato;

- manto di copertura: in tegole tipo coppo, lattoneria metallica;

- tramezzature interne: in laterizio presumibilmente forato ed intonacato su entrambi i lati;

- inferriate: in metallo naturale o laccato;

- ringhiere, mancorrenti: in legno;

- soglie portefinestre e davanzali finestre: in pietra sp. 3/4 cm;

- pavimenti interni: marmo zone a giorno di ricevimento e vano scala, moquette zona notte e mansarda, ceramica di varie dimensioni con disposizione retta o obliqua nelle parti rimanenti;

- pavimentazione autorimessa in battuto di cemento;

- pavimenti e rivestimenti bagni: ceramica con disposizione retta;

- cucina: rivestimento parietale in piastrelle di ceramica;

- serramenti esterni: finestre/portefinestre battenti in legno finitura noce chiaro con vetro semplice, persiane scorrevoli in legno noce medio;

- portoncino d'ingresso in metallo e vetro simil-blindato ad un battente con maniglia e ottonami metallici;

- serramenti interni: in legno tipo inglesina con diaframma traslucido in madreperla con maniglie e



ottonami finitura bronzo;

-Impianti-

- Impianto elettrico/tv/telefonico : presente e del tipo sottotraccia con pulsanti e prese da incasso, quadri elettrici generale collegati a contatori individuali;

- Impianto idrico-sanitario : presente con approvvigionamento da acquedotto pubblico collegato all'impianto individuale, di tipo sottotraccia con colonne di mandata acqua calda /fredda allacciate a centrale termica, scarico su fognatura pubblica.

- Impianto termico: di tipo sottotraccia collegato a ventilconvettori con funzione di riscaldamento e raffrescamento presenti in tutti gli ambienti abitati.

- Impianto gas metano: presente e sottotraccia collegato a contatore individuale, linea per alimentazione piano cottura e caldaia centrale termica.

- Presenza di diversi termo camini alimentati con pellets e/o camini di tipo tradizionale;

I contatori si presume siano posizionati su corte interna e/o su via pubblica.

Gli impianti visionati in via del tutto preliminare e non esaustiva, sembrano soddisfare le prescrizioni di legge vigenti in materia, ma non si esclude a priori che siano necessari degli adeguamenti impiantistici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

In seguito a verifica presso gli uffici competenti del comune di Vercelli (AL), gli esecutati risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento.

In base al certificato di residenza storico a far data dal 27/10/2011 nell'immobile risulta residente anche la Sig.ra Eeeeeeeeeee eeeeeee.

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità dei soggetti residenti.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A VERCELLI (VC) - VIA MASSAUA N. 6 4

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità dei soggetti residenti.

BENE N° 3 - UFFICIO PRIVATO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA RODI N. 22/A

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità dei soggetti residenti ed in particolare del sig. AAAAAA AAAAAAAA che lo utilizza come sede per svolgere la propria attività professionale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Analoghe per i tre beni componenti il lotto

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1975 al 21/07/2010	CCCCC CCCCC	Variazione di denominazione sociale			
	[REDACTED] proprietario per 1/2 BBBBBB BBBBBBBB [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ignazio Ferrara Sede VERCELLI (VC)	24/10/1975	39553	5438

	[REDACTED], proprietaria per 1/2	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC)	28/10/1975	5819	4983
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2010	AAAAA AAAAAAAAAA [REDACTED] [REDACTED], proprietario per 1/2 BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio TORELLI GIUSEPPE sede VERCELLI (VC)	05/08/2011	13063	5224
		atto per causa di morte - accettazione tacita di eredita'			
		UFFICIO DEL REGISTRO atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	21/07/2011	563	9990
		UFFICIO DEL REGISTRO atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	17/08/2011	620	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) atto per causa di morte - accettazione tacita di eredita'	08/08/2011	7094	5243
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	05/10/2011	7964	5879
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	06/10/2011	8014	5920
		Registrazione - Successione Ccccc ccccc			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		UR Sede VERCELLI (VC)	17/08/2011	660	9990
--	--	-----------------------	------------	-----	------

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative ai tre immobili formanti il lotto:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** del 14/05/2018 Registro Particolare n. 416 Registro Generale n. 3993, derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/10/2017 Repertorio n. 746 emesso dal Tribunale di Biella sede di Biella a favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli spa c.f. 01807130024 sede di Biella, contro AAAAA AAAAAAAA e BBBBBB BBBBBBBBBB - capitale € 317.060,75 / Totale € 400.000,00.

Trascrizioni

- **Atto giudiziario** del 18/07/2019 Registro Particolare 4510 Registro Generale 5726 derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento del 26/04/2019 Repertorio n. 9/2019 emesso dal Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di Massa Creditori del fallimento della [REDACTED], contro AAAAA AAAAAAAA e della Cccc cccc [REDACTED];
- **Atto esecutivo o cautelare** del 11/10/2022 Registro Particolare 6959 Registro Generale 8823 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 12/09/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di POP NPLS 2020 srl sede di Roma c.f. 14859551005, contro AAAAA AAAAAAAA e BBBBBB BBBBBBBBBB.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio è stato comunicato che:

- il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione contro è di min. € 35,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento;
- il costo per la cancellazione di una formalità trascrizione contro è di min € 262,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Dati generali comune di Vercelli Via Rodi angolo via Massaua

- Zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2571 gradi giorno;
- Altitudine media: 125 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45° 19' 07 N - 8° 25' 24 E;
- Codice catastale: L750;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di

Vercelli]

Il Piano Regolatore Generale con riferimento alle tavole grafiche e alle Norme d'Attuazione (N.d'A.), individua l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso:

- Tra Porta Casale e la strada per Trino (art. 17 NTA)

Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i.. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili. L'immobile risulta agibile.

In base alla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Vercelli nel fascicolo riguardante l'immobile è emerso quanto segue:

- 1) Concessione di edificare n. 6379/A in data 28/12/1976;
- 2) Variante alla concessione di edificare n. 6379/A in data 19/07/1977;
- 3) Concessione di edificare recinzione in fregio all'immobile sito in via Massaua angolo via Rodi in data 28/10/1977;
- 4) Richiesta di certificato di abitabilità in data 05/09/1978;
- 5) Rilascio nulla osta ufficio tecnico all'abitabilità prot. N. 4333 del 02/10/1978;
- 6) Autorizzazione igienico sanitaria all'abitabilità e usabilità immobile sito in via Massaua angolo via Rodi, registro n. 99 del 10/10/1978;
- 7) Pratica di condono edilizio per piscina n. 0102 in data 10/12/2004 prot. 51225;
- 8) Rilascio Permesso di Costruire in Sanatoria pratica n. 0102/2004 del 08/05/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (Variante alla concessione di edificare n. 6379/A del 19/07/1977), sono emerse le seguenti difformità:

Piano seminterrato (S1)

- Zona cantina e di servizio con diversa distribuzione interna e destinazioni d'uso rispetto a quelle assentite;
- Ascensore con diverso punto d'accesso;
- Zona ufficio con diversa quota di pavimento, accesso e distribuzione interna;
- Centrale termica con diversa conformazione;
- Autorimessa priva dei diaframmi legati alla soprastante areazione.

Piano rialzato (1° f.t.)

- Unità residenziale con diversa distribuzione interna, maggior numero di gradini di accesso al terrazzo su cui poggia la piscina;
- Finestra della parte bassa del soggiorno non realizzata, camino in muratura nella parte alta del soggiorno;
- Sporgenza all'interno di alcuni ambienti delle canne fumarie provenienti dal piano seminterrato;

Piano primo (2° f.t.)

- Diversa distribuzione interna degli spazi della zona notte e dei bagni, nonché sporgenza delle canne fumarie all'interno degli ambienti;
- Terrazzo scoperto non censito in planimetria come superficie calpestabile, ma indicato nei prospetti;

Piano secondo / mansarda (3° f.t.)

- Quote tetto d'imposta e di colmo diverse e maggiori rispetto a quelle indicate nel progetto.

Le difformità sono sanabili attraverso una pratica di S.C.I.A. in sanatoria o P.d.C. in sanatoria.

Per sanare le opere difformi i costi indicativamente sono i seguenti:

a) oblazione comune per oneri di urbanizzazione/costo di costruzione/difformità + diritti di segreteria comune/bolli e varie : € 1.700,00 + € 300,00 = € 2.000,00;

b) redazione pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria o P.d.C. in sanatoria + accatastamento + documentazioni per chiusura pratica + APE ove dovuto: € 5.000,00 (compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi)

c) Importo complessivo per regolarizzare le difformità: circa € 7.000,00.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di P.C. in sanatoria e/o S.C.I.A. in sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva le criticità riscontrate, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità abitativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO 1

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 comfort, 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.

Il lotto 1 formante nella sostanza un corpo unico è così costituito:

- **Bene N° 1** - Unità residenziale con quattro fronti finestrati, accessibile da via Rodi 22/A tramite ampio porticato coperto rialzato rispetto alla pubblica via, da cui si accede alla zona ingresso collegata al vano scala/ascensore che funge da fulcro distributivo plano/altimetrico alle varie zone abitative e non, dislocate su tre piani sfalsati.

L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona semicentrale della città di Vercelli, comune capoluogo di provincia che conta complessivamente circa 46.000 abitanti.

L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, le attività commerciali/produttive sono limitrofe e/o situate nel centro storico della città che risulta facilmente raggiungibile anche a piedi.

Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con linea di autobus comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, part. 256 sub. 1 - Categoria A/8 - cl. 2, Cons. 12,5 vani - Rendita € 2.646,84 piano: S1-T-1-2

L'immobile di proprietà per ½ di AAAAAA AAAAAAAA e per ½ diBBBBBB BBBB BBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 421.334,50

Il metodo di stima adottata è il comparativo avendo come riferimento immobili/alloggi simili a quello oggetto di stima.

- **Bene N° 2** - Ampia autorimessa coperta per 5/6 auto, accessibile da comoda rampa scoperta su area di proprietà collegata a varco carraio attestato su via Massaua n. 64, collegata internamente con la zona di servizio dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, part. 256 sub. 2 - Categoria C/6 - cl. 2, Cons. 101 mq - Rendita € 245,15 piano: S1

L'immobile di proprietà per ½ di AAAAAA AAAAAAAA e per ½ diBBBBBB BBBB BBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 51.680,00

- **Bene N° 3** - Bilocale aerato naturalmente a piano seminterrato con destinazione d'uso ufficio, accessibile dal vano scala dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, part. 256 sub. 3 - Categoria A/10 - cl. 2, Cons. 2 vani - Rendita € 573,27 piano: S1

L'immobile di proprietà per ½ di AAAAAA AAAAAAAA e per ½ diBBBBBB BBBB BBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 27.170,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota invendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbri- cato civile Vercelli (VC) - via Rodi n. 22/A	443,51 mq	950,00 €/mq	€ 421.334,50	100,00%	€ 421.334,50
Bene N° 2 - Autori- messa Vercelli (VC) - via Massaua n. 64	54,40 mq	950,00 €/mq	€ 51.680,00	100,00%	€ 51.680,00

Bene N° 3 – Ufficio Vercelli (VC) – via Rodi n. 22/A	28,60 mq	950,00 €/mq	€ 27.170,00	100,00%	€ 27.170,00
Valore di stima:					€ 500.184,50

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi - **Valore di stima: € 500.184,50**

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	7.000,00	€
Adeguamento impianti tecnologici e varie	3.184,50	€

Valore finale di stima: € 490.000,00

Il deprezzamento è stato applicato per tenere in debito conto le spese urbanistico-edilizie e varie, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo ha evidenziato delle difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali, le parti difformi si ritengono sanabili attraverso pratica edilizia in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di SCIA, Permesso di Costruire in sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso.

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.

Frassineto Po, li 28/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele

ELENCO ALLEGATI LOTTO 1:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Concessione di edificare n. 6379/A e variante
- ✓ N° 3 Estratto elaborati grafici variante concessione di edificare n. 6379/A
- ✓ N° 4 Richiesta abitabilità, nulla osta abitabilità e parere igienico-sanitario abitabilità/usabilità immobile via Massaua angolo via Rodi 22
- ✓ N° 5 Pratica Sanatoria piscina e Permesso di Costruire in Sanatoria n. 0102/2004
- ✓ N° 6 Mappa, Planimetrie e Visure catastali
- ✓ N° 7 Visure ipotecarie e certificato storico residenza



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Unità residenziale con quattro fronti finestrati, accessibile da via Rodi 22/A tramite ampio porticato coperto rialzato rispetto alla pubblica via, da cui si accede alla zona ingresso collegata al vano scala/ascensore che funge da fulcro distributivo plano/altimetrico alle varie zone abitative e non, dislocate su tre piani sfalsati.

L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona semicentrale della città di Vercelli, comune capoluogo di provincia che conta complessivamente circa 46.000 abitanti.

L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, le attività commerciali/produttive sono limitrofe e/o situate nel centro storico della città che risulta facilmente raggiungibile anche a piedi.

Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con linea di autobus comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, part. 256 sub. 1 - Categoria A/8 - cl. 2, Cons. 12,5 vani - Rendita € 2.646,84 piano: S1-T-1-2

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

Destinazione urbanistica: comune di Vercelli Via Rodi angolo via Massaua

- Zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);

- Zona Climatica: E con 2571 gradi giorno;

- Altitudine media: 125 m s.l.m.;

- Coordinate geografiche: 45° 19' 07 N - 8° 25' 24 E;

- Codice catastale: L750;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Vercelli]

Il Piano Regolatore Generale con riferimento alle tavole grafiche e alle Norme d'Attuazione (N.d'A.), individua l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso: Tra Porta Casale e la strada per Trino (art. 17 NTA) - Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra.

- **Bene N° 2** - Ampia autorimessa coperta per 5/6 auto, accessibile da comoda rampa scoperta su area di proprietà collegata a varco carraio attestato su via Massaua n. 64, collegata internamente con la zona di servizio dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, part. 256 sub. 2 - Categoria C/6 - cl. 2, Cons. 101 mq -

Rendita € 245,15 piano: S1

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

Destinazione urbanistica: vedere descrizione Bene n° 1

- **Bene N° 3** - Bilocale aerato naturalmente a piano seminterrato con destinazione d'uso ufficio, accessibile dal vano scala dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, part. 256 sub. 3 - Categoria A/10 - cl. 2, Cons. 2 vani -

Rendita € 573,27 piano: S1

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

Destinazione urbanistica: vedere descrizione Bene n° 1

Prezzo base d'asta: € 490.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 490.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - via Rodi n. 22/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 256, Sub.1 Categoria A8	Superficie	443,51 mq (convenzionale)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta abitato ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio buono.		
Descrizione:	Unità residenziale di pregevole aspetto estetico con quattro fronti finestrati, accessibile da via Rodi 22/A tramite ampio porticato coperto rialzato rispetto alla pubblica via, da cui si accede alla zona ingresso collegata al vano scala/ascensore che funge da fulcro distributivo piano/altimetrico alle varie zone abitative e non, piano rialzato (primo fuori terra) con funzione di zona giorno composta da vasto soggiorno su due livelli, cucina abitabile, camera/tinello, bagno aerato naturalmente, lavanderia, corridoio di servizio e spazi coperti rivolti verso il terrazzo scoperto sovrastante l'autorimessa e su cui si posiziona la piscina pertinenziale all'abitazione. Piano primo (secondo fuori terra) su due livelli costituito da due camere, soggiorno/camera, tre bagni aerati naturalmente, due disimpegni, un corridoio, due balconi e un terrazzo/balcone. Piano secondo (terzo fuori terra) su due livelli formato da ampia mansarda con tetto a vista e terrazzo scoperto/solarium. Piano seminterrato composto da grande tavernetta dotata di aperture verso l'esterno, bagno di servizio, disimpegno, vano cantina, locale macchina ascensore, locale contatori, sottoscala, centrale termica a due vani con accesso dall'esterno e corridoio di servizio comunicante con l'autorimessa e l'ufficio. L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona semicentrale della città di Vercelli, l'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, le attività commerciali/produttive sono limitrofe e/o situate nel centro storico della città che risulta facilmente raggiungibile anche a piedi. Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con linea di autobus comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In seguito a verifica presso gli uffici competenti del comune di Vercelli (VC), gli esecutati risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento. In base al certificato di residenza storico a far data dal 27/10/2011 nell'immobile risulta residente anche una terza persona non esecutata. Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere.		

Bene N° 2 - Autorimessa			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Massaua n. 64		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 256, Sub.2 Categoria C6	Superficie	54,40 mq (convenzionale) 124,00 mq (sup. effettiva calpesta- bile)

Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta adibito a pertinenza dell'abitazione (autorimessa) ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio discreto-buono.
Descrizione:	Ampia autorimessa coperta per 5/6 auto, accessibile da comoda rampa scoperta su area di proprietà collegata a varco carraio attestato su via Massaua n. 64, collegata internamente con la zona di servizio dell'abitazione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene pignorato risulta nella disponibilità dei soggetti residenti.

Bene N° 3 - Ufficio			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - via Rodi n. 22/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 256, Sub.3 Categoria A10	Superficie	28,60 mq (convenzionale) 39,00 mq (sup. effettiva calpestabile)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta adibito a pertinenza dell'abitazione (ufficio) ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio buono.		
Descrizione:	Bilocale aerato naturalmente a piano seminterrato con destinazione d'uso ufficio, accessibile dal vano scala dell'abitazione		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato risulta nella disponibilità dei soggetti residenti ed in particolare del sig. AAAAA AAAAAAAA che lo utilizza come sede per svolgere la propria attività professionale.		

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 4** - Terreno 13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini di fatto via Tahon de Revel 97;
- **Bene n° 5** – Locale deposito con annessa area scoperta 13100 Vercelli (VC) – frazione Cappuccini via Tahon de Revel 97;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- BBBBBB BBBBBBBBBB (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- BBBBBB BBBBBBBBBB (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini Bene n° 4 – Foglio 75 particella 1102

- lato nord: particella 1103;
- lato est: particella 871;
- lato sud: particella 249;
- lato ovest: roggia Francese (tombata).

Confini Bene n° 5 – Foglio 75 particella 1103

- lato nord: particella 1059;
- lato est: particella 871;
- lato sud: particella 1102;
- lato ovest: particella 1102.

Confini (riferiti al lotto 2 inteso come corpo unico):

- lato nord: particella 1059;
- lato est: particella 871;



- lato sud: particella 249;
- lato ovest: roggia Francese (tombata).

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI
di fatto Via Thaon de Revel 97

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Con- venzionale	Altezza	Piano
Terreno	601,00 mq	601,00 mq	1,00	601,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				601,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				601,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI Via
Thaon de Revel 97

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Con- venzionale	Altezza	Piano
Deposito / passaggio carraio coperto con corte	9,00 mq deposito + 40 mq terreno	15,00 mq deposito + 40 mq terreno	1,00	55,00 mq	6,00 m parte edi- ficata	p. terra
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) -
FRAZIONE CAPPUCCINI DI FATTO VIA TAHON DE REVEL 97**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1995	FFFFF FFFFFFFF [REDACTED] proprietario 1/1	Foglio 75 Particella 248 Reddito dominicale euro 5,44 - Reddito agrario euro 3,86 Qualità Seminativo irriguo - classe 3 - sup. 680 mq
Dal 18/04/1995 al 24/04/2003	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per 1/2 DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED]	Foglio 75 Particella 248 Reddito dominicale euro 5,44 - Reddito agrario euro 3,86 Qualità Seminativo irriguo - classe 3 - sup. 680 mq

	██████████ proprietaria per ½	
Dal 24/04/2003 al 01/08/2003	BBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD (██████████ ██████████ proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 785 Reddito dominicale euro 5,44 – Reddito agrario euro 3,86 Qualità Seminativo irriguo – classe 3 – sup. 680 mq
Dal 01/08/2003 al 09/03/2007	BBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per 1/1	Foglio 75 Particella 785 Reddito dominicale euro 5,44 – Reddito agrario euro 3,86 Qualità Seminativo irriguo – classe 3 – sup. 680 mq
Dal 09/03/2007 al 06/03/2017	BBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per 1/1	Foglio 75 Particella 785 Porzione AA: Reddito dominicale euro 6,97 – Reddito agrario euro 3,72 - Qualità Risaia stabile – classe 1 – sup. 600 mq Porzione AB: Reddito dominicale euro 0,64 – Reddito agrario euro 0,64 - Qualità seminativo irriguo – classe 3 – sup. 80 mq
Dal 06/03/2017 al 15/03/2017	BBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per 1/1	Foglio 75 Particella 785 Reddito dominicale euro 7,90 – Reddito agrario euro 4,21 - Qualità Risaia stabile – classe 1 – sup. 680 mq
Dal 15/03/2017 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per 1/1	Foglio 75 Particella 1102 Reddito dominicale euro 6,98 – Reddito agrario euro 3,72 - Qualità Risaia stabile – classe 1 – sup. 601 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI VIA TAHON DE REVEL 97

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2003 al 01/08/2003	GGGGGG GGGG GGGGGGGG ██████████ ██████████ proprietario in regime di comunione dei beni DDDDDD DDDDDDDD ██████████ ██████████ proprietaria in regime di comunione dei beni	Foglio 508 Particella 783 Rendita euro 24,17 Categoria C/2- classe 3 – consistenza 13 mq
Dal 01/08/2003 al 17/03/2006	BBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per 1/1	Foglio 508 Particella 783 Rendita euro 24,17 Categoria C/2- classe 3 – consistenza 13 mq
Dal 17/03/2006 al 20/10/2008	BBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per 1/1	Foglio 75 Particella 872 Rendita euro 24,17 Categoria C/2- classe 3 – consistenza 13 mq
Dal 20/10/2008 al 09/11/2015	BBBBBB BBBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per 1/1	Foglio 75 Particella 1055 Rendita euro 24,17 Categoria C/2- classe 3 – consistenza 13 mq

Dal 09/11/2015 al 22/03/2017	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per 1/1	Foglio 75 Particella 1055 Rendita euro 24,17 Categoria C/2- classe 3 – consistenza 13 mq – sup. catastale 22 mq
Dal 22/03/2017 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per 1/1	Foglio 75 Particella 1102 Rendita euro 27,89 Categoria C/2- classe 6 – consistenza 9 mq – sup. catastale 15 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) – FRAZIONE CAPPUCCINI di fatto Via Thaon de Revel 97

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por- zion e	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no	Graffato
									Dominicale	Agrario		
	75	1102			Risaia stabile	1	F3 Terreno irrigato a luce libera	Aree 06 ca 01 – 601 mq	6,98 €	3,72 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito alla disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

- sul terreno pare insista una costruzione adibita presumibilmente a deposito magazzino, formalmente e strutturalmente conglobata con le costruzioni insistenti sui mappali 1103, 1059 e 871;
- il terreno non è adibito di fatto a risaia stabile.

BENE N° 5 – DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) – FRAZIONE CAPPUCCINI Via Thaon de Revel 97

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie ca- statale	Rendita	Piano	Graffato
	75	1103			C/2	6	9 mq	Totale: 15 mq	27,89 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) – FRAZIONE CAPPUCCINI

di fatto Via Thaon de Revel 97

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità dei soggetti residenti in via Tahon de Revel n. 97 (sig.ra DDDDDD DDDDDDDD, estranea alla procedura) a cui catastalmente corrispondono i mappali 1058 /1059.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI Via Thaon de Revel 97

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità dei soggetti residenti in via Tahon de Revel n. 97 (sig.ra DDDDDD DDDDDDDD, estranea alla procedura) a cui catastalmente corrispondono i mappali 1058 /1059.

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI di fatto Via Thaon de Revel 97

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI Via Thaon de Revel 97

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni/e di menzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI di fatto Via Thaon de Revel 97

L'immobile per la parte edificata pare in condizioni mediocri, il terreno coltivato ad orto urbano e/o incolto.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI Via Thaon de Revel 97

L'immobile ad oggi risulta adibito a passaggio coperto/deposito ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio mediocre, la parte scoperta orto urbano e/o incolta.

PARTI COMUNI

Si ravvisa che i due beni sono interdipendenti tra loro, in particolare per accedere al bene n° 4 si deve necessariamente passare dal bene n° 5, ma a loro volta sono beni/fondi interclusi accessibili dalla via Tahon de Revel tramite il passo carraio-pedonale del mappale 1058, corrispondente al civico n. 97.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) – FRAZIONE CAPPUCCINI di fatto Via Thaon de Revel 97

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

BENE N° 5 – DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI Via Thaon de Revel 97

Non si rileva l'esistenza di servitù codificate gravanti sul bene pignorato, ma di fatto per poter accedere al bene n. 4 si deve attraversare al minimo la parte coperta del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le parti edificate dei due beni sono di fatto un corpo unico tra loro e con le contigue costruzioni insistenti sui mappali 871 e 1059 tali da formare un costruzione planimetricamente ad alle, la datazione della costruzione è incerta ma verosimilmente riconducibile alla prima metà del secolo scorso, le caratteristiche costruttive prevalenti sono pilastri a doppia altezza, circa 6 metri in mattoni pieni facciavista sormontati da orditura lignea e manto di copertura in tegole marsigliesi, alcune porzioni sono tamponate con grigliati di mattoni e altre in modo precario con materiali in legno/plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) – FRAZIONE CAPPUCCINI di fatto Via Thaon de Revel 97

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità dei soggetti residenti in via Tahon de Revel n. 97 a cui catastalmente corrispondono i mappali n. 1058 e 1059, segnalando allo stesso tempo che tali soggetti sono estranei alla presente procedura.

BENE N° 5 – DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI Via Thaon de Revel 97

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità dei soggetti residenti in via Tahon de Revel n. 97 a cui catastalmente corrispondono i mappali n. 1058 e 1059, segnalando allo stesso tempo che tali soggetti sono estranei alla presente procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) – FRAZIONE CAPPUCCINI di fatto Via Thaon de Revel 97

Periodo	Proprietà	Atti			
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/04/1995 al 01/08/2003	BBBBBB BBBBBBBB [REDACTED]				

--

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCINI Via Thaon de Revel 97

Proprietà fino al 01/08/2003 GGGGGG GGGG GGGGGGGG (CF VTTPGS38B02H132W) nato a QUINTO VERCELLESE (VC) il 02/02/1938, proprietario in regime di comunione dei beni e DDDDDD DDDDDDDD (CF ZRNLRN39B56L750G) nata a VERCELLI (VC) il 16/02/1936, proprietaria in regime di comunione dei beni - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/05/2003 Pratica n. 46793 in atti dal 02/05/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1497.1/2003)

Periodo	Proprietà	Atti
	BBBBBB BBBBBBBBBB ██████████	Compravendita

Dal 01/08/2003 alla data odierna	[REDACTED], proprietaria per 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio TORELLI GIUSEPPE sede VERCELLI (VC) Atto tra vivi - compravendita	01/08/2003	5056	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) Atto tra vivi - compravendita	12/08/2003	7550	5268
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative ai due immobili formanti il lotto:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** del 14/05/2018 Registro Particolare n. 416 Registro Generale n. 3993, derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/10/2017 Repertorio n. 746 emesso dal Tribunale di Biella sede di Biella a favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli spa c.f. 01807130024 sede di Biella, contro AAAAAA AAAAAAAAAA e BBBBBB BBBBBBBBBB – capitale € 317.060,75 / Totale € 400.000,00.

Trascrizioni

- **Atto giudiziario** del 18/07/2019 Registro Particolare 4510 Registro Generale 5726 derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento del 26/04/2019 Repertorio n. 9/2019 emesso dal Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di Massa Creditori del fallimento della [REDACTED], contro AAAAAA AAAAAAAAAA e della Cccc cccc di [REDACTED];
- **Atto esecutivo o cautelare** del 11/10/2022 Registro Particolare 6959 Registro Generale 8823 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 12/09/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di POP NPLS 2020 srl sede di Roma c.f. 14859551005, contro AAAAAA AAAAAAAAAA e BBBBBB BBBBBBBBBB.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio è stato comunicato che:

- il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione contro è di min. € 35,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento;
- il costo per la cancellazione di una formalità trascrizione contro è di min € 262,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Dati generali comune di Vercelli frazione Cappuccini

- Zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2571 gradi giorno;
- Altitudine media: 125 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45,302227N - 8,446658E;
- Codice catastale: L750;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Vercelli]

Il Piano Regolatore Generale con riferimento alle tavole grafiche e alle Norme d'Attuazione (N.d'A.), individua l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso:

- Case del tessuto edilizio minore (art. 16 NTA)

Edifici e e isolate urbani di origine novecentesca situati all'interno della cerchia dei viali e/o lungo le radiali storiche. Si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie, dove coesistono fronti continui prevalentemente a tre piani fuori terra, cortile con bassi fabbricati ad usi artigianali e/o commerciali, case basse con orti e Giardini affacciate lungo la traccia dei canali entro il reticolo urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI **di fatto Via Thaon de Revel 97**

L'immobile non risulta pienamente regolare, non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

In base ai documenti a disposizione e dal loro confronto si espone quanto segue:

- pare insista una costruzione adibita presumibilmente a deposito magazzino, formalmente e strutturalmente conglobata con le costruzioni insistenti sui mappali 1103, 1059 e 871;
- basso fabbricato di tipo precario addossato alla stessa

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non reperibili e/ non dovute.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento, documentazione catastale e fotografica, si ritengono le difformità sanabili attraverso una pratica di P.d.C. in sanatoria, però concordando con i proprietari confinati le modalità d'intervento. Per sanare le opere difformi i costi per il lotto indicativamente sono i seguenti:

- a) oblazione comune per oneri di urbanizzazione/costo di costruzione/difformità + diritti di segreteria comune/bolli e varie : € 2.000,00 + € 300,00 = € 2.300,00;
b) redazione pratica edilizia P.d.C. in sanatoria + accatastamento + documentazioni per chiusura pratica: € 4.000,00 (compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi)
c) Importo complessivo per regolarizzare le difformità: circa € 6.300,00.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di P.C. in sanatoria e/o S.C.I.A. in sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva le criticità riscontrate, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità abitativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali codificati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO 2

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 comfort, 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.

Immobili oggetto di valutazione situati ai margini del concentrico della frazione di Cappuccini in cui risiedono circa 2800 abitanti, dista 2,28 Km dal centro di Vercelli, comune che conta complessivamente circa 46.000 abitanti, dista 30 Km da Casale Monferrato (AL), ovvero i principali centri cittadini di riferimento per la zona, i collegamenti con i principali centri cittadini sono relativamente comodi e sono su strada (Corso Papa Giovanni/Corso Casale), l'autostrada più vicina A4/A26 è accessibile dal casello di Vercelli ovest.

L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza nella frazione delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e parziali opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produttive (farmacia, uff. postale, banca, bar/ristoranti, negozi al dettaglio, laboratori, ecc.), le parti rimanenti sono concentrate nel capoluogo. Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici tra capoluogo comune e frazione, avviene con linea di autobus comunale.

Il lotto 2 formante nella sostanza un corpo unico è così costituito:

- **Bene N° 4** - terreno intercluso, accessibile da via Tahon de Revel n. 97 tramite varco carraio/pedonale di altra proprietà e dalla particella n. 1102.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, part. 1102 - Qualità Risaia stabile classe 1- deduzione F3 - superficie 601 mq - Rendita: reddito dominicale € 6,98, reddito agrario € 3,72 - piano: T
L'immobile di proprietà per 1/1 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.818,00;

- **Bene N° 5** - Locale deposito con annessa area scoperta insistente su fondo intercluso, accessibile da via Tahn de Revel n. 97 tramite varco carraio/pedonale di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, part. 1103 - Categoria C/2 - cl. 6, Cons. 9 mq, sup. catastale 15 mq - Rendita € 27,89 - piano: T

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

Valore di stima del bene: € 2.750,00;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota invendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno - Vercelli (VC) via Tahn de Revel n. 97	601,00 mq	18,00 €/mq	€ 10.818,00	100,00%	€ 10.818,00
Bene N° 5 - Deposito Vercelli (VC) - via Tahn de Revel n. 97	55,00 mq	50,00 €/mq	€ 2.750,00	100,00%	€ 2.750,00
Valore di stima:					€ 13.568,00

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi - **Valore di stima: € 13.568,00**

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	6.300,00	€

Valore finale di stima: € 7.268,00

Il deprezzamento è stato applicato per tenere in debito conto le spese urbanistico-edilizie e varie, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo ha evidenziato delle difformità rispetto alle documentazioni agli atti, le parti difformi si ritengono sanabili attraverso pratica edilizia in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di SCIA, Permesso di Costruire in sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto

alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso.

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.

Frassineto Po, li 28/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele

ELENCO ALLEGATI LOTTO 2:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 3 Mappa, Planimetrie e Visure catastali
- ✓ N° 4 Visure ipotecarie

LOTTO 2

Immobili oggetto di valutazione situati ai margini del concentrico della frazione di Cappuccini in cui risiedono circa 2800 abitanti, dista 2,28 Km dal centro di Vercelli, comune che conta complessivamente circa 46.000 abitanti, dista 30 Km da Casale Monferrato (AL), ovvero i principali centri cittadini di riferimento per la zona, i collegamenti con i principali centri cittadini sono relativamente comodi e sono su strada (Corso Papa Giovanni/Corso Casale), l'autostrada più vicina A4/A26 è accessibile dal casello di Vercelli ovest.

L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza nella frazione delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e parziali opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produttive (farmacia, uff. postale, banca, bar/ristoranti, negozi al dettaglio, laboratori, ecc.), le parti rimanenti sono concentrate nel capoluogo. Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici tra capoluogo comune e frazione, avviene con linea di autobus comunale.

- **Bene N° 4** – terreno intercluso, accessibile da via Tahon de Revel n. 97 tramite varco carraio/pedonale di altra proprietà e dalla particella n. 1102.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, part. 1102 – Qualità Risaia stabile classe 1- deduzione F3 – superficie 601 mq – Rendita: reddito domenicale € 6,98, reddito agrario € 3,72 - piano: T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
- **Bene N° 5** - Locale deposito con annessa area scoperta insistente su fondo intercluso, accessibile da via Tahon de Revel n. 97 tramite varco carraio/pedonale di altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, part. 1103 - Categoria C/2 - cl. 6, Cons. 9 mq, sup. catastale 15 mq - Rendita € 27,89 - piano: T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 7.268,00

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.268,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC) – frazione Cappuccini via Tahon de Revel n. 97		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1102	Superficie	601,00 mq (effettiva e convenzionale)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta abitato ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio mediocre.		
Descrizione:	Terreno intercluso, accessibile da via Tahon de Revel n. 97 tramite varco carroia/pedonale di altra proprietà e dalla particella n. 1102 Immobile oggetto di valutazione situato ai margini del concentrico della frazione di Cappuccini in cui risiedono circa 2800 abitanti, dista 2,28 Km dal centro di Vercelli, comune che conta complessivamente circa 46.000 abitanti, dista 30 Km da Casale Monferrato (AL), ovvero i principali centri cittadini di riferimento per la zona, i collegamenti con i principali centri cittadini sono relativamente comodi e sono su strada (Corso Papa Giovanni/Corso Casale), l'autostrada più vicina A4/A26 è accessibile dal casello di Vercelli ovest. L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza nella frazione delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e parziali opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produttive (farmacia, uff. postale, banca, bar/ristoranti, negozi al dettaglio, laboratori, ecc.), le parti rimanenti sono concentrate nel capoluogo. Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici tra capoluogo comune e frazione, avviene con linea di autobus comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità dei soggetti residenti in via Tahon de Revel n. 97 a cui catastalmente corrispondono i mappali n. 1058 e 1059, segnalando allo stesso tempo che tali soggetti sono estranei alla presente procedura. Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere.		

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Vercelli (VC) – frazione Cappuccini via Tahon de Revel n. 97		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 1102, Categoria C6	Superficie	55,00 mq (convenzionale)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio mediocre.		
Descrizione:	Locale deposito con annessa area scoperta insistente su fondo intercluso, accessibile da via Tahon de Revel n. 97 tramite varco carraio/pedonale di altra proprietà. Immobile oggetto di valutazione situato ai margini del concentrico della frazione di Cappuccini in cui risiedono circa 2800 abitanti, dista 2,28 Km dal centro di Vercelli, comune che conta complessivamente circa 46.000 abitanti, dista 30 Km da Casale Monferrato (AL), ovvero i principali centri cittadini di riferimento per la zona, i collegamenti con i principali centri cittadini sono relativamente comodi e sono su strada (Corso Papa Giovanni/Corso Casale), l'autostrada più vicina A4/A26 è accessibile dal casello di Vercelli ovest. L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza nella frazione delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e parziali opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produttive (farmacia, uff. postale, banca, bar/ristoranti, negozi al dettaglio, laboratori, ecc.), le parti rimanenti sono concentrate nel capoluogo. Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici tra capoluogo comune e frazione, avviene con linea di autobus comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità dei soggetti residenti in via Tahon de Revel n. 97 a cui catastalmente corrispondono i mappali n. 1058 e 1059, segnalando allo stesso tempo che tali soggetti sono estranei alla presente procedura. Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere		

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 6** – Fg. 57 part. 25 - Terreno risaia 13100 Vercelli (VC) frazione Cappuccini
- **Bene n° 7** – Fg. 57 part. 172 - Terreno risaia 13100 Vercelli (VC) frazione Cappuccini
- **Bene n° 16** – Fg. 83 part. 53 - Terreno risaia 13100 Vercelli (VC)
- **Bene n° 17** – Fg. 83 part. 64 - Terreno risaia 13100 Vercelli (VC)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono in quota del 50% al seguente esecutato:

- BBBBBB BBBBBBBBBB (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- BBBBBB BBBBBBBBBB (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confini Bene n° 6 – Foglio 57 particella 25

- lato nord: particelle 183 e 185;
- lato est: particelle 26 e 164;
- lato sud: particelle 179 (S.P. n. 4), 27, 29, 30 e 164;
- lato ovest: particella 23.

Confini Bene n° 7 – Foglio 57 particella 172

- lato nord: particella 116 e strada comunale sterrata;
- lato est: particella 236;
- lato sud: particella 114;
- lato ovest: particella 112.

Confini Bene n° 16 – Foglio 83 particella 53

- lato nord: particella 46;
- lato est: particelle 54;



- lato sud: particelle 80;
- lato ovest: particella 52.

Confini Bene n° 17 – Foglio 83 particella 64

- lato nord: particella 59;
- lato est: particelle 65;
- lato sud: particelle 71;
- lato ovest: particella 63.

CONSISTENZA

BENE N° 6 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) – Foglio 57 particella 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Risaia stabile	5530,00 mq	5530,00 mq	0,50	2765,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				2765,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2765,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) – Foglio 57 particella 172

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Risaia	4080,00 mq	4080,00 mq	0,50	2040,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				2040,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2040,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 16 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) – Foglio 83 particella 53

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Risaia	3600,00 mq	3600,00 mq	0,50	1800,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				1800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1800,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - Foglio 83 particella 64

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Con- venzionale	Altezza	Piano
Risaia stabile	5530,00 mq	5530,00 mq	0,50	2765,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				2765,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2765,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 6 - TERRENO FOGLIO 57 PARTICELLA 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1982 al 18/04/1995	Ffffff fffffff [REDACTED] proprietario 1/1	Foglio 57 Particella 25 Reddito dominicale euro 44,27 - Reddito agrario euro 31,42 Qualità Seminativo irriguo - classe 3 - sup. 5530 mq
Dal 18/04/1995 al 09/03/2007	BBBBBB BBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 57 Particella 25 Reddito dominicale euro 44,27 - Reddito agrario euro 31,42 Qualità Seminativo irriguo - classe 3 - sup. 5530 mq
Dal 09/03/2007 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 57 Particella 25 Reddito dominicale euro 64,26 - Reddito agrario euro 34,27 Qualità Risaia stabile - classe 1 - sup. 5530 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 7 - TERRENO FOGLIO 57 PARTICELLA 172

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1995	Ffffff fffffff [REDACTED] proprietario 1/1	Foglio 57 Particella 172 Reddito dominicale euro 41,09 - Reddito agrario euro 25,29 Qualità Seminativo irriguo - classe 2 - sup. 4080 mq
Dal 18/04/1995 al 22/12/2009	BBBBBB BBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 57 Particella 172 Reddito dominicale euro 41,09 - Reddito agrario euro 25,29 Qualità Seminativo irriguo - classe 2 - sup. 4080 mq
	BBBBBB BBBBBBBBB [REDACTED]	Foglio 57 Particella 172 Reddito dominicale euro 46,36 - Reddito agrario euro 27,39 Qualità Risaia - classe U - sup. 4080 mq

Dal 22/12/2009 alla data odierna	proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD proprietaria per ½	
----------------------------------	---	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 16 – TERRENO FOGLIO 83 PARTICELLA 53

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1995	Ffffff fffffff proprietario 1/1	Foglio 83 Particella 53 Reddito dominicale euro 36,76 – Reddito agrario euro 22,62 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 3650 mq
Dal 18/04/1995 al 22/12/2009	BBBBBB BBBBBBBBB proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD proprietaria per ½	Foglio 83 Particella 53 Reddito dominicale euro 36,76 – Reddito agrario euro 22,62 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 3650 mq
Dal 22/12/2009 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBB proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD proprietaria per ½	Foglio 83 Particella 53 Reddito dominicale euro 41,47 – Reddito agrario euro 24,51 Qualità Risaia – classe U – sup. 3650 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 17 - TERRENO FOGLIO 83 PARTICELLA 64

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1995	Ffffff fffffff proprietario 1/1	Foglio 83 Particella 64 Reddito dominicale euro 36,26 – Reddito agrario euro 22,31 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 3600 mq
Dal 18/04/1995 al 22/12/2009	BBBBBB BBBBBBBBB proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD proprietaria per ½	Foglio 83 Particella 64 Reddito dominicale euro 36,26 – Reddito agrario euro 22,31 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 3600 mq
Dal 22/12/2009 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBB proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD proprietaria per ½	Foglio 83 Particella 64 Reddito dominicale euro 40,90 – Reddito agrario euro 24,17 Qualità Risaia – classe U – sup. 3600 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) – FRAZIONE CAPPUCCHINI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por-zione	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no
									Dominicale	Agrario	
	57	25			Risaia stabile	1	F3 Terreno irrigato a luce libera	5530 mq	64,26 €	34,27 €	T

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 7 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) – FRAZIONE CAPPUCCHINI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por-zione	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no
									Dominicale	Agrario	
	57	172			Risaia	U	F3 Terreno irrigato a luce libera	4080 mq	46,36 €	27,39 €	T

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 16 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por-zione	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no
									Dominicale	Agrario	
	83	53			Risaia	U	F3 Terreno irrigato a luce libera	3650 mq	41,47 €	24,51 €	T

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 17 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.		Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no

				por- zion e				Dominicale	Agrario	no	
	83	64			Risaia	U	F3 Terreno ir- rigato a luce libera	3600 mq 40,90 €	24,17 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCHINI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta sostanzialmente integrato con altre risaie, tale da formare un'unica coltivazione a risaia.

Il terreno risulta affittato ad un privato in forza di scrittura privata sottoscritta in data 16/12/2022 con scadenza in data 10/11/2028.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCHINI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta sostanzialmente integrato con altre risaie, tale da formare un'unica coltivazione a risaia.

Il terreno risulta affittato ad un privato in forza di scrittura privata sottoscritta in data 16/12/2022 con scadenza in data 10/11/2028.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC)

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta sostanzialmente integrato con altre risaie, tale da formare un'unica coltivazione a risaia.

Il terreno risulta affittato ad un privato in forza di scrittura privata sottoscritta in data 16/12/2022 con scadenza in data 10/11/2028.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC)

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta sostanzialmente integrato con altre risaie, tale da formare un'unica coltivazione a risaia.

Il terreno risulta affittato ad un privato in forza di scrittura privata sottoscritta in data 16/12/2022 con scadenza in data 10/11/2028.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCHINI

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC)

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC)

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

PARTI COMUNI

I 4 beni tra loro non hanno parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

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

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC)

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

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC)

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tutti gli immobili oggetto del lotto essendo terreni agricoli coltivati non evidenziano la presenza di costruzioni e/o elementi edificati degni di nota.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2028. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2028. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC)

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2028. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC)

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2028. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1982 al 18/05/1995	Ffffff fffffff [REDACTED] proprietario 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roncarolo G.P. sede VERCELLI (VC) - atto tra vivi compravendita	05/03/1982	1445	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto tra vivi compravendita	05/04/1982	2526	2120
		Registrazione			
Dal 18/04/1995 alla data odierna	BBBBBB BBBB [REDACTED] proprietaria per 1/2 DDDDDD DDDDDDD [REDACTED] proprietaria per 1/2	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR - Vercelli (VC) - atto tra vivi compravendita	24/03/1982	953	
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/12/1996	8623	6845
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	UR Vercelli (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/09/1995	987	14	

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1995 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED], proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED], proprietaria per ½	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/12/1996	8623	6845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Vercelli (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/09/1995	987	14

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1995 alla data odierna	BBBBBB BBBB [REDACTED], proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDD [REDACTED], proprietaria per ½	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/12/1996	8623	6845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Vercelli (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/09/1995	987	14

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1995 alla data odierna	BBBBBB BBBB [REDACTED], proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDD [REDACTED], proprietaria per ½	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/12/1996	8623	6845
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR Vercelli (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/09/1995	987	14

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative ai due immobili formanti il lotto:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** del 14/05/2018 Registro Particolare n. 416 Registro Generale n. 3993, derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/10/2017 Repertorio n. 746 emesso dal Tribunale di Biella sede di Biella a favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli spa c.f. 01807130024 sede di Biella, contro AAAAA AAAAAAAA e BBBBBB BBBBBBBBBB – capitale € 317.060,75 / Totale € 400.000,00.

Trascrizioni

- **Atto giudiziario** del 18/07/2019 Registro Particolare 4510 Registro Generale 5726 derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento del 26/04/2019 Repertorio n. 9/2019 emesso dal Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di Massa Creditori del fallimento della [REDACTED], contro AAAAA AAAAAAAA e della Cccc cccc di [REDACTED];
- **Atto esecutivo o cautelare** del 11/10/2022 Registro Particolare 6959 Registro Generale 8823 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 12/09/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di POP NPLS 2020 srl sede di Roma c.f. 14859551005, contro AAAAA AAAAAAAA e BBBBBB BBBBBBBBBB.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio è stato comunicato che:

- il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione contro è di min. € 35,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento;
- il costo per la cancellazione di una formalità trascrizione contro è di min € 262,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Dati generali comune di Vercelli frazione Cappuccini e zone limitrofe

- Zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2571 gradi giorno;
- Altitudine media: 125 m s.l.m.;
- Codice catastale: L750;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Vercelli]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tutti gli immobili oggetto del lotto essendo terreni agricoli coltivati non evidenziano la presenza di costruzioni e/o elementi edificati degni di nota, conseguentemente la verifica della regolarità edilizia non pare dovuta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI O EQUIPOLLENTI

Non sono presenti o non si sono riconosciuti vincoli od oneri codificati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO 3

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.

Il lotto 3 è così costituito:

- **Bene N° 6** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57 - part. 25 - Redditi: dominicale euro 64,26 / agrario euro 34,27 - Particella con qualità: risaia stabile di classe 1 - Superficie: 5.530 mq
L'immobile di proprietà per 1/2 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 8.405,60;
- **Bene N° 7** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57 - part. 172 - Redditi: dominicale euro 46,36 / agrario euro 27,39 - Particella con qualità: risaia di classe U - Superficie: 4.080 mq;
L'immobile di proprietà per 1/2 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 6.201,60;
- **Bene N° 16** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 83 - part. 53 - Redditi: dominicale euro 41,47 / agrario euro 24,51 - Particella con qualità: risaia di classe U - Superficie: 3.650 mq;
L'immobile di proprietà per 1/2 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 5.548,00;
- **Bene N° 17** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83 - part. 64 - Redditi: dominicale euro 40,90 / agrario euro 24,17 - Particella con qualità: risaia di classe U - Superficie: 3.600 mq;
L'immobile di proprietà per 1/2 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 5.472,00;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale comprendente solo la parte eseguita	Valore unitario	Valore complessivo quota di proprietà eseguita	Quota in vendita proprietà eseguita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Vercelli (VC)	2765,00 mq	3,04 €/mq	€ 8.405,60	100,00%	€ 8.405,60
Bene N° 7 - Terreno Vercelli (VC) -	2040,00 mq	3,04 €/mq	€ 6.201,60	100,00%	€ 6.201,60
Bene N° 16 - Terreno Vercelli (VC)	1825,00 mq	3,04 €/mq	€ 5.548,00	100,00%	€ 5.548,00
Bene N° 17 - Terreno Vercelli (VC) -	1800,00 mq	3,04 €/mq	€ 5.472,00	100,00%	€ 5.472,00
Valore di stima:					€ 25.627,20

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi - **Valore di stima: € 25.627,20**

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	00,00	€

Valore finale di stima: € 25.627,20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che i beni pignorati, risultano sostanzialmente integrati con altre risaie, tali da formare per zona di competenza un concreto ed appetibile lotto di vendita, si segnala nello stesso tempo che una parte dei terreni ricade all'interno di un potenziale e finora mai attuato Piano di Edilizia Convenzionata (PEC) di iniziativa privata risalente al 2011. 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.

Frassineto Po, li 28/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele

ELENCO ALLEGATI LOTTO 3:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 3 Mappa, Planimetrie e Visure catastali
- ✓ N° 4 Visure ipotecarie
- ✓ N° 5 Copia scrittura privata affitto terreni

LOTTO 3

Immobili sub-pianeggianti situati a sud e al di fuori del concentrico urbano del comune di Vercelli e/o delle sue frazioni, raggiungibili tramite strada provinciale e comunale asfaltate o tramite strade comunali vicinali di tipo.

- **Bene N° 6** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57 - part. 25 - Redditi: dominicale euro 64,26 / agrario euro 34,27 - Particella con qualità: risaia stabile di classe 1 - Superficie: 5.530 mq
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2);
- **Bene N° 7** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57 - part. 172 - Redditi: dominicale euro 46,36 / agrario euro 27,39 - Particella con qualità: risaia di classe U - Superficie: 4.080 mq;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2);
- **Bene N° 16** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 83 – part. 53 - Redditi: dominicale euro 41,47 / agrario euro 24,51 - Particella con qualità: risaia di classe U - Superficie: 3.650 mq;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2);
- **Bene N° 17** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83 – part. 64 - Redditi: dominicale euro 40,90 / agrario euro 24,17 - Particella con qualità: risaia di classe U - Superficie: 3.600 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2);

Prezzo base d'asta: € 25.627,20



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.627,20

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 25	Superficie	2.765,00 mq (effettiva e convenzionale quota eseguita)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2028. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 172	Superficie	2.040,00 mq (effettiva e convenzionale quota eseguita)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2028. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.		

Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 53	Superficie	1.825,00 mq (effettiva e convenzionale quota eseguita)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2028. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

Bene N° 17 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 64	Superficie	1.800,00 mq (effettiva e convenzionale quota esecutata)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2028. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.		

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 8** – Fg. 75 part. 290 - Terreno risaia 13100 Vercelli (VC) frazione Cappuccini
- **Bene n° 9** – Fg. 75 part. 1024 - Terreno risaia 13100 Vercelli (VC) frazione Cappuccini
- **Bene n° 10** – Fg. 75 part. 1025 - Terreno risaia 13100 Vercelli (VC) frazione Cappuccini
- **Bene n° 11** – Fg. 75 part. 1026 - Terreno risaia 13100 Vercelli (VC) frazione Cappuccini
- **Bene n° 12** – Fg. 75 part. 1027 - Terreno risaia 13100 Vercelli (VC) frazione Cappuccini
- **Bene n° 13** – Fg. 75 part. 1047 - Terreno risaia 13100 Vercelli (VC) frazione Cappuccini
- **Bene n° 14** – Fg. 75 part. 1048 - Terreno risaia 13100 Vercelli (VC) frazione Cappuccini
- **Bene n° 15** – Fg. 75 part. 1049 - Terreno risaia 13100 Vercelli (VC) frazione Cappuccini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono in quota del 50% al seguente esecutato:

- BBBBBB BBBBBBBBBB (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- BBBBBB BBBBBBBBBB (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confini Bene n° 8 – Foglio 75 particella 290

- lato nord: via Carengo;
- lato est: particella 165;
- lato sud: particella 10;
- lato ovest: via Carengo.

Confini Bene n° 9 – Foglio 75 particella 1024

- lato nord: particella 270;
- lato est: particelle 1025, 1026 e 1027;

- lato sud: particelle 168 e 1040;
- lato ovest: particella 284.

Confini Bene n° 10 – Foglio 75 particella 1025

- lato nord: particella 270;
- lato est: particelle 1028;
- lato sud: particelle 1026;
- lato ovest: particella 1024.

Confini Bene n° 11 – Foglio 75 particella 1026

- lato nord: particella 1025;
- lato est: particelle 1029;
- lato sud: particelle 1027;
- lato ovest: particella 1024.

Confini Bene n° 12 – Foglio 75 particella 1027

- lato nord: particella 1026;
- lato est: particelle 1030;
- lato sud: particelle 1041;
- lato ovest: particella 1024.

Confini Bene n° 13 – Foglio 75 particella 1047

- lato nord: particelle 1031 e 1036;
- lato est: particelle 1050;
- lato sud: particelle 1048;
- lato ovest: particella 1045.

Confini Bene n° 14 – Foglio 75 particella 1048

- lato nord: particella 1047;
- lato est: particelle 1051;
- lato sud: particelle 1049;
- lato ovest: particella 1045.

Confini Bene n° 15 – Foglio 75 particella 1049

- lato nord: particella 1048;
- lato est: particelle 1052;
- lato sud: particelle 10;
- lato ovest: particella 1046.

CONSISTENZA

BENE N° 8 – TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) – Foglio 75 particella 290

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Risala	3790,00 mq	3790,00 mq	0,50	1895,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				1895,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1895,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - Foglio 75 particella 1024

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Con- venzionale	Altezza	Piano
Risaia stabile	1290,00 mq	1290,00 mq	0,50	645,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				645,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				645,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - Foglio 75 particella 1025

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Con- venzionale	Altezza	Piano
Risaia stabile	275,00 mq	275,00 mq	0,50	137,50 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				137,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - Foglio 75 particella 1026

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Con- venzionale	Altezza	Piano
Risaia stabile	490,00 mq	490,00 mq	0,50	245,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				245,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				245,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - Foglio 75 particella 1027

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Con- venzionale	Altezza	Piano
Risaia stabile	115,00 mq	115,00 mq	0,50	57,50 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				57,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - Foglio 75 particella 1047

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Con- venzionale	Altezza	Piano
Risaia stabile	450,00 mq	450,00 mq	0,50	225,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				225,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - Foglio 75 particella 1048

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Con- venzionale	Altezza	Piano
Risaia	730,00 mq	730,00 mq	0,50	365,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				365,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				365,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - Foglio 75 particella 1049

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Con- venzionale	Altezza	Piano
Risaia	2850,00 mq	2850,00 mq	0,50	1425,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				1425,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1425,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 8 - TERRENO FOGLIO 75 PARTICELLA 290

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1995	FFFFF FFFFFF [REDACTED] proprietario 1/1	Foglio 75 Particella 290 Reddito dominicale euro 38,17 - Reddito agrario euro 23,49

		Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 3790 mq
Dal 18/04/1995 al 22/12/2009	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 290 Reddito dominicale euro 38,17 – Reddito agrario euro 23,49 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 3790 mq
Dal 22/12/2009 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 290 Reddito dominicale euro 43,06 – Reddito agrario euro 25,45 Qualità Risaia – classe U – sup. 3790 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 9 - TERRENO FOGLIO 75 PARTICELLA 1024

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1995	Fffff ffffff [REDACTED] proprietario 1/1	Foglio 75 Particella 285 Reddito dominicale euro 21,85 – Reddito agrario euro 13,45 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 2170 mq
Dal 18/04/1995 al 28/12/2006	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 285 Reddito dominicale euro 21,85 – Reddito agrario euro 13,45 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 2170 mq
Dal 28/12/2006 al 22/12/2009	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1025 Reddito dominicale euro 2,77 – Reddito agrario euro 1,70 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. mq
Dal 22/12/2009 al 04/12/2018	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1024 Reddito dominicale euro 14,54 – Reddito agrario euro 8,62 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 90 mq Qualità Risaia – classe U – sup. 1200 mq
Dal 04/12/2018 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1024 Reddito dominicale euro 12,99 – Reddito agrario euro 7,99 Qualità Risaia stabile – classe 1 – sup. 1290 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 10 - TERRENO FOGLIO 75 PARTICELLA 1025

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1995	FFFFF FFFFFFFF [REDACTED] proprietario 1/1	Foglio 75 Particella 285 Reddito dominicale euro 21,85 – Reddito agrario euro 13,45 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 2170 mq
Dal 18/04/1995 al 28/12/2006	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 285 Reddito dominicale euro 21,85 – Reddito agrario euro 13,45 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 2170 mq
Dal 28/12/2006 al 22/12/2009	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1025 Reddito dominicale euro 2,77 – Reddito agrario euro 1,70 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 275 mq
Dal 22/12/2009 al 07/12/2012	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1025 Reddito dominicale euro 3,03 – Reddito agrario euro 1,80 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 75 mq Qualità Risaia – classe U – sup. 200 mq
Dal 07/12/2012 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1025 Reddito dominicale euro 2,77 – Reddito agrario euro 1,70 Qualità Risaia stabile – classe 1 – sup. 275 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 11 - TERRENO FOGLIO 75 PARTICELLA 1026

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1995	FFFFF FFFFFFFF [REDACTED] proprietario 1/1	Foglio 75 Particella 285 Reddito dominicale euro 21,85 – Reddito agrario euro 13,45 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 2170 mq
Dal 18/04/1995 al 28/12/2006	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDDD [REDACTED] proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 285 Reddito dominicale euro 21,85 – Reddito agrario euro 13,45 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 2170 mq
	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED]	Foglio 75 Particella 1026

Dal 28/12/2006 al 22/12/2009	proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD proprietaria per ½	Reddito dominicale euro 4,94 – Reddito agrario euro 3,04 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 490 mq
Dal 22/12/2009 al 07/12/2012	BBBBBB BBBBBBBBBB proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1026 Reddito dominicale euro 5,45 – Reddito agrario euro 3,25 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 90 mq Qualità Risaia – classe U – sup. 400 mq
Dal 07/12/2012 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1026 Reddito dominicale euro 4,93 – Reddito agrario euro 3,04 Qualità Risaia stabile – classe 1 – sup. 490 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 12 - TERRENO FOGLIO 75 PARTICELLA 1027

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1995	FFFFF ffffff proprietario 1/1	Foglio 75 Particella 285 Reddito dominicale euro 21,85 – Reddito agrario euro 13,45 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 2170 mq
Dal 18/04/1995 al 28/12/2006	BBBBBB BBBBBBBBBB proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 285 Reddito dominicale euro 21,85 – Reddito agrario euro 13,45 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 2170 mq
Dal 28/12/2006 al 22/12/2009	BBBBBB BBBBBBBBBB proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1027 Reddito dominicale euro 1,16 – Reddito agrario euro 0,71 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 115 mq
Dal 22/12/2009 al 07/12/2012	BBBBBB BBBBBBBBBB proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1027 Reddito dominicale euro 1,29 – Reddito agrario euro 0,76 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 15 mq Qualità Risaia – classe U – sup. 100 mq
Dal 07/12/2012 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD	Foglio 75 Particella 1027 Reddito dominicale euro 1,16 – Reddito agrario euro 0,71 Qualità Risaia stabile – classe 1 – sup. 115 mq

	██████████ proprietaria per ½
--	----------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 13 - TERRENO FOGLIO 75 PARTICELLA 1047

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1995	FFFF FFFFFF ██████████ proprietario 1/1	Foglio 75 Particella 233 Reddito dominicale euro 46,83 – Reddito agrario euro 24,98 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 4030 mq
Dal 18/04/1995 al 28/12/2006	BBBBBB BBBBBBBB ██████████ proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD ██████████ proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 233 Reddito dominicale euro 46,83 – Reddito agrario euro 24,98 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 4030 mq
Dal 28/12/2006 al 22/12/2009	BBBBBB BBBBBBBB ██████████ proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD ██████████ proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1047 Reddito dominicale euro 5,23 – Reddito agrario euro 2,79 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 450 mq
Dal 22/12/2009 al 07/12/2012	BBBBBB BBBBBBBB ██████████ proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD ██████████ proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1047 Reddito dominicale euro 5,74 – Reddito agrario euro 3,00 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 50 mq Qualità Risaia – classe U – sup. 400 mq
Dal 07/12/2012 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBB ██████████ proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD ██████████ proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1047 Reddito dominicale euro 5,23 – Reddito agrario euro 2,79 Qualità Risaia stabile – classe 1 – sup. 450 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 14 - TERRENO FOGLIO 75 PARTICELLA 1048

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1995	FFFFF fffffff (CF ZRNGPP09M18L750K) nato a VERCELLI (VC) IL 18/08/1909 proprietario 1/1	Foglio 75 Particella 233 Reddito dominicale euro 46,83 – Reddito agrario euro 24,98 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 4030 mq
	BBBBBB BBBBBBBB ██████████	Foglio 75 Particella 233 Reddito dominicale euro 46,83 – Reddito agrario euro 24,98

Dal 18/04/1995 al 28/12/2006	██████████ proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD ██████████ ██████████ proprietaria per ½	Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 4030 mq
Dal 28/12/2006 al 22/12/2009	BBBBBB BBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD ██████████ ██████████ proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1048 Reddito dominicale euro 8,48 – Reddito agrario euro 4,52 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 730 mq
Dal 22/12/2009 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD ██████████ ██████████ proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1048 Reddito dominicale euro 9,43 – Reddito agrario euro 4,90 Qualità Risaia – classe U – sup. 730 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 15 - TERRENO FOGLIO 75 PARTICELLA 1049

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 18/04/1995	FFFFF FFFFFFF ██████████ proprietario 1/1	Foglio 75 Particella 233 Reddito dominicale euro 46,83 – Reddito agrario euro 24,98 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 4030 mq
Dal 18/04/1995 al 28/12/2006	BBBBBB BBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD ██████████ ██████████ proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 233 Reddito dominicale euro 46,83 – Reddito agrario euro 24,98 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 4030 mq
Dal 28/12/2006 al 22/12/2009	BBBBBB BBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD ██████████ ██████████ proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1049 Reddito dominicale euro 33,12 – Reddito agrario euro 17,66 Qualità Seminativo irriguo – classe 2 – sup. 2850 mq
Dal 22/12/2009 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBB ██████████ ██████████ proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD ██████████ ██████████ proprietaria per ½	Foglio 75 Particella 1049 Reddito dominicale euro 36,80 – Reddito agrario euro 19,13 Qualità Risaia – classe U – sup. 2850 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por- zion e	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no	Graffato
									Dominicale	Agrario		
	75	290			Risaia	U	F3 Terreno ir- rigato a luce libera	3790 mq	43,06 €	25,45 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por- zion e	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no	Graffato
									Dominicale	Agrario		
	75	1024			Risaia stabile	1	F3 Terreno irrigato a luce libera	1290 mq	12,99 €	7,99 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por- zion e	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no	Graffato
									Dominicale	Agrario		
	75	1025			Risaia stabile	1	F3 Terreno ir- rigato a luce libera	275 mq	2,77 €	1,70 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por- zion e	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no	Graffato
									Dominicale	Agrario		
	75	1026			Risaia stabile	1	F3 Terreno irrigato a luce libera	490 mq	4,93 €	3,04 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por- zion e	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no	Graffato
									Dominicale	Agrario		
	75	1027			Risaia stabile	1	F3 Terreno ir- rigato a luce libera	115 mq	1,16 €	0,71 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por- zion e	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no	Graffato
									Dominicale	Agrario		
	75	1047			Risaia stabile	1	F3 Terreno ir- rigato a luce libera	450 mq	5,23 €	2,79 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por- zion e	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no	Graffato
									Dominicale	Agrario		

75	1048			Risaia	U	F3 Terreno irrigato a luce libera	730 mq	9,43 €	4,90 €	T	
----	------	--	--	--------	---	--------------------------------------	--------	--------	--------	---	--

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por- zion e	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no	Graffato
									Dominicale	Agrario		
75	1049				Risaia	U	F3 Terreno ir- rigato a luce libera	2850 mq	36,80 €	19,13 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta sostanzialmente integrato con altre risaie, tale da formare un'unica coltivazione a risaia.

Il terreno risulta affittato ad un privato in forza di scrittura privata con scadenza in data 10/11/2025.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta sostanzialmente integrato con altre risaie, tale da formare un'unica coltivazione a risaia.

Il terreno risulta affittato ad un privato in forza di scrittura privata con scadenza in data 10/11/2025.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta sostanzialmente integrato con altre risaie, tale da formare un'unica coltivazione a risaia.

Il terreno risulta affittato ad un privato in forza di scrittura privata con scadenza in data 10/11/2025.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta sostanzialmente integrato con altre risaie, tale da formare un'unica coltivazione a risaia.
Il terreno risulta affittato ad un privato in forza di scrittura privata con scadenza in data 10/11/2025.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta sostanzialmente integrato con altre risaie, tale da formare un'unica coltivazione a risaia.

Il terreno risulta affittato ad un privato in forza di scrittura privata con scadenza in data 10/11/2025.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta sostanzialmente integrato con altre risaie, tale da formare un'unica coltivazione a risaia.

Il terreno risulta affittato ad un privato in forza di scrittura privata con scadenza in data 10/11/2025.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta sostanzialmente integrato con altre risaie, tale da formare un'unica coltivazione a risaia.

Il terreno risulta affittato ad un privato in forza di scrittura privata con scadenza in data 10/11/2025.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta sostanzialmente integrato con altre risaie, tale da formare un'unica coltivazione a risaia.

Il terreno risulta affittato ad un privato in forza di scrittura privata con scadenza in data 10/11/2025.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

PARTI COMUNI

Gli 8 beni tra loro non hanno parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Non si rileva l'esistenza di servitù codificate gravanti sul bene pignorato, ma per potervi accedere si deve attraversare la particella 1024 oppure le particelle 1027 e 1026.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Non si rileva l'esistenza di servitù codificate gravanti sul bene pignorato, ma per potervi accedere si deve attraversare la particella 1024 oppure la particella 1027.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Non si rileva l'esistenza di servitù codificate gravanti sul bene pignorato, ma per potervi accedere si deve attraversare la particella 1047.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Non si rileva l'esistenza di servitù codificate gravanti sul bene pignorato, ma per potervi accedere si deve attraversare la particella 1047 e 1048.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tutti gli immobili oggetto del lotto essendo terreni agricoli coltivati non evidenziano la presenza di costruzioni e/o elementi edificati degni di nota.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella

disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1995 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED], proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED], proprietaria per ½	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/12/1996	8623	6845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Vercelli (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/09/1995	987	14

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1995 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED], proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED], proprietaria per ½	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/12/1996	8623	6845
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	UR Vercelli (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/09/1995	987	14	

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1995 alla data odierna	BBBBBB BBBB [REDACTED], proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDD [REDACTED], proprietaria per ½	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/12/1996	8623	6845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Vercelli (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/09/1995	987	14

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 1 1 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1995 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per ½	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/12/1996	8623	6845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Vercelli (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/09/1995	987	14

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 1 2 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1995 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per ½	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/12/1996	8623	6845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		UR Vercelli (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/09/1995	987	14
--	--	--	------------	-----	----

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1995 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBB [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDD [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per ½	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/12/1996	8623	6845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Vercelli (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/09/1995	987	14

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1995 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBB [REDACTED]	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

 	██████████, proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD ██████████, proprietaria per ½				
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/12/1996	8623	6845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Vercelli (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/09/1995	987	14

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VERCELLI (VC) - FRAZIONE CAPPUCCINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1995 alla data odierna	BBBBBB BBBBBBBBBB ██████████, proprietaria per ½ DDDDDD DDDDDDDD ██████████, proprietaria per ½	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/12/1996	8623	6845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Vercelli (VC) - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione	30/09/1995	987	14

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative ai due immobili formanti il lotto:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** del 14/05/2018 Registro Particolare n. 416 Registro Generale n. 3993, derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/10/2017 Repertorio n. 746 emesso dal Tribunale di Biella sede di Biella a favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli spa c.f. 01807130024 sede di Biella, contro AAAAAA AAAAAAAAAA e BBBBBB BBBBBBBBBB – capitale € 317.060,75 / Totale € 400.000,00.

Trascrizioni

- **Atto giudiziario** del 18/07/2019 Registro Particolare 4510 Registro Generale 5726 derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento del 26/04/2019 Repertorio n. 9/2019 emesso dal Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di Massa Creditori del fallimento della [REDACTED], contro AAAAAA AAAAAAAAAA e della Ccccc ccccc di [REDACTED]
- **Atto esecutivo o cautelare** del 11/10/2022 Registro Particolare 6959 Registro Generale 8823 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 12/09/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di POP NPLS 2020 srl sede di Roma c.f. 14859551005, contro AAAAAA AAAAAAAAAA e BBBBBB BBBBBBBBBB.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio è stato comunicato che:

- il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione contro è di min. € 35,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento;
- il costo per la cancellazione di una formalità trascrizione contro è di min € 262,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Dati generali comune di Vercelli frazione Cappuccini e zone limitrofe

- Zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2571 gradi giorno;
- Altitudine media: 125 m s.l.m.;
- Codice catastale: L750;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Vercelli]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tutti gli immobili oggetto del lotto essendo terreni agricoli coltivati non evidenziano la presenza di costruzioni e/o elementi edificati degni di nota, conseguentemente la verifica della regolarità edilizia non pare dovuta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI O EQUIPOLLENTI

Non sono presenti o non si sono riconosciuti vincoli od oneri codificati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO 4

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.

Il lotto 4 è così costituito:

- **Bene N° 8** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75 – part. 290 - Redditi: dominicale euro 43,06 / agrario euro 25,45 - Particella con qualità: RISAIA di classe U - Superficie: 3.790 mq
L'immobile di proprietà per 1/2 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) - Valore di stima del bene: € 5.760,80;
- **Bene N° 9** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75 - part. 1024 - Redditi: dominicale euro 12,99 / agrario euro 7,99 - Particella con qualità: RISAIA STAB di classe 1 - Superficie: 1.290 mq;
L'immobile di proprietà per 1/2 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) - Valore di stima del bene: € 1.935,00;
- **Bene N° 10** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75 – part. 1025 - Redditi: dominicale euro 2,77 / agrario euro 1,70 - Particella con qualità: RISAIA STAB di classe 1 - Superficie: 275 mq;
L'immobile di proprietà per 1/2 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) - Valore di stima del bene: € 418,00;
- **Bene N° 11** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75 – part. 1026 - Redditi: dominicale euro 4,93 / agrario euro 3,04 - Particella con qualità: RISAIA STAB di classe 1 - Superficie: 490 mq;
L'immobile di proprietà per 1/2 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) - Valore di stima del bene: € 744,80;
- **Bene N° 12** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75 – part. 1027 - Redditi: dominicale euro 1,16 / agrario euro 0,71 - Particella con qualità: RISAIA STAB di classe 1 - Superficie: 115 mq;
L'immobile di proprietà per 1/2 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) - Valore di stima del bene: € 174,80;
- **Bene N° 13** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75 – part. 1047 - Redditi: dominicale euro 5,23 / agrario euro 2,79 - Particella con qualità: RISAIA STAB di classe 1 - Superficie: 450 mq;
L'immobile di proprietà per 1/2 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) - Valore di stima del bene: € 684,00;
- **Bene N° 14** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75 – part. 1048 - Redditi: dominicale euro 9,43 / agrario euro 4,90 - Particella con qualità: RISAIA di classe U - Superficie: 730 mq;

L'immobile di proprietà per 1/2 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) - Valore di stima del bene: € 1.109,60;

- **Bene N° 15** - Terreno agricolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75 - part. 1049 - Redditi: dominicale euro 36,80 / agrario euro 19,13 - Particella con qualità: RISAIA di classe U - Superficie: 2.850 mq;

L'immobile di proprietà per 1/2 di BBBBBB BBBBBBBBBB, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) - Valore di stima del bene: € 4.332,00;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale comprendente solo la parte eseguita	Valore unitario	Valore complessivo quota di proprietà eseguita	Quota in vendita proprietà eseguita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Vercelli (VC)	1895,00 mq	3,04 €/mq	€ 5.760,80	100,00%	€ 5.760,80
Bene N° 9 - Terreno Vercelli (VC) -	645,00 mq	3,04 €/mq	€ 1.935,00	100,00%	€ 1.935,00
Bene N° 10 - Terreno Vercelli (VC)	137,50 mq	3,04 €/mq	€ 418,00	100,00%	€ 418,00
Bene N° 11 - Terreno Vercelli (VC) -	245,00 mq	3,04 €/mq	€ 744,80	100,00%	€ 744,80
Bene N° 12 - Terreno Vercelli (VC)	57,50 mq	3,04 €/mq	€ 174,80	100,00%	€ 174,80
Bene N° 13 - Terreno Vercelli (VC) -	225,00 mq	3,04 €/mq	€ 684,00	100,00%	€ 684,00
Bene N° 14 - Terreno Vercelli (VC)	365,00 mq	3,04 €/mq	€ 1.109,60	100,00%	€ 1.109,60
Bene N° 15 - Terreno Vercelli (VC) -	1425,00 mq	3,04 €/mq	€ 4.332,00	100,00%	€ 4.332,00
Valore di stima:					€ 15.159,00

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi - **Valore di stima: € 15.159,00**

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	00,00	€

Valore finale di stima: € 15.159,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che i beni pignorati, risultano sostanzialmente integrati con altre risaie, tali da formare per zona di competenza un concreto ed appetibile lotto di vendita.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele

ELENCO ALLEGATI LOTTO 4:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 3 Mappa, Planimetrie e Visure catastali
- ✓ N° 4 Visure ipotecarie
- ✓ N° 5 Copia scrittura privata affitto terreni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 4

Immobili sub-pianeggianti situati a sud e al di fuori del concentrico urbano del comune di Vercelli e/o delle sue frazioni, raggiungibili tramite strada provinciale e comunale asfaltate o tramite strade comunali vicinali di tipo.

- **Bene N° 8** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75 – part. 290 - Redditi: dominicale euro 43,06 / agrario euro 25,45 - Particella con qualità: RISAIA di classe U - Superficie: 3.790 mq
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2);
- **Bene N° 9** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75 - part. 1024 - Redditi: dominicale euro 12,99 / agrario euro 7,99 - Particella con qualità: RISAIA STAB di classe 1 - Superficie: 1.290 mq;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2);
- **Bene N° 10** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75 – part. 1025 - Redditi: dominicale euro 2,77 / agrario euro 1,70 - Particella con qualità: RISAIA STAB di classe 1 - Superficie: 275 mq;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2);
- **Bene N° 11** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75 – part. 1026 - Redditi: dominicale euro 4,93 / agrario euro 3,04 - Particella con qualità: RISAIA STAB di classe 1 - Superficie: 490 mq;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2);
- **Bene N° 12** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75 – part. 1027 - Redditi: dominicale euro 1,16 / agrario euro 0,71 - Particella con qualità: RISAIA STAB di classe 1 - Superficie: 115 mq;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2);
- **Bene N° 13** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75 – part. 1047 - Redditi: dominicale euro 5,23 / agrario euro 2,79 - Particella con qualità: RISAIA STAB di classe 1 - Superficie: 450 mq;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2);
- **Bene N° 14** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75 – part. 1048 - Redditi: dominicale euro 9,43 / agrario euro 4,90 - Particella con qualità: RISAIA di classe U - Superficie: 730 mq;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2);
- **Bene N° 15** – Terreno agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75 – part. 1049 - Redditi: dominicale euro 36,80 / agrario euro 19,13 - Particella con qualità: RISAIA di classe U - Superficie: 2.850 mq;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2);

Prezzo base d'asta: € 15.159,00

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.159,00

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 290	Superficie	1.895,00 mq (effettiva e convenzionale quota eseguita)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1024	Superficie	645,00 mq (effettiva e convenzionale quota eseguita)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1025	Superficie	137,50 mq (effettiva e convenzionale quota eseguita)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1026	Superficie	245,00 mq (effettiva e convenzionale quota esecutata)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.		

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1027	Superficie	57,50 mq (effettiva e convenzionale quota esecutata)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.		

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1047	Superficie	225,00 mq (effettiva e convenzionale quota esecutata)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.
------------------------------	---

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1048	Superficie	365,00 mq (effettiva e convenzionale quota esecutata)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.		

Bene N° 15 - Terreno			
Ubicazione:	Vercelli (VC)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1049	Superficie	1.425,00 mq (effettiva e convenzionale quota esecutata)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto affittuario a seguito di sottoscrizione di scrittura privata d'affitto con scadenza posta al 10/11/2025. Affittuario estraneo alla procedura esecutiva.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®