

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia Tecnica - privacy

***LOTTO N°1: Fabbricato ad uso civile abitazione e immobili accessori
annessi***

Via Sant'Anna 23, BORGOSIESIA

***LOTTO N°2: Fabbricato ad uso civile abitazione e immobili accessori
annessi***

Via Bagnella 3, BORGOSIESIA

RG Es. 76/2023

Giudice dell'esecuzione: **DOTT. EDOARDO GASPARI**

Causa promossa da:

Creditrice procedente: **KNICKS SPV S.R.L.**

CTU: Ing. Enrico Segatto

Studio S&S – studio associato di Architettura ed Ingegneria
C.so Garibaldi n. 33 – 13045 Gattinara (VC) – tel. 0163 630017 mail:segatto.studioses@gmail.com

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant'Anna, 23, piano T - 2° - 3°	4
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T - 1° - 2°	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant'Anna, 23, piano T - 2° - 3°	5
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T - 1° - 2°	6
Titolarità	6
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant'Anna, 23, piano T - 2° - 3°	6
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T - 1° - 2°	7
Confini	7
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant'Anna, 23, piano T - 2° - 3°	7
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T - 1° - 2°	8
Consistenza	8
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant'Anna, 23, piano T - 2° - 3°	8
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T - 1° - 2°	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant'Anna, 23, piano T - 2° - 3°	9
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T - 1° - 2°	10
Dati Catastali	10
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant'Anna, 23, piano T - 2° - 3°	10
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T - 1° - 2°	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant'Anna, 23, piano T - 2° - 3°	11
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T - 1° - 2°	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant'Anna, 23, piano T - 2° - 3°	12
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T - 1° - 2°	12
Stato di occupazione	13
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant'Anna, 23, piano T - 2° - 3°	13

Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T – 1° - 2°	13
Provenienze Ventennali.....	13
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant’Anna, 23, piano T - 2° - 3°.....	13
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T – 1° - 2°	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant’Anna, 23, piano T - 2° - 3°.....	14
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T – 1° - 2°	15
Regolarità edilizia.....	15
Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Sant’Anna, 23, piano T - 2° - 3°.....	15
Lotto N° 2 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T – 1° - 2°	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Conclusioni.....	19

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Enrico Segatto, nato a Gattinara il 02-04-1970, con studio tecnico a Gattinara (VC) in Corso Garibaldi n. 33, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Vercelli al n. A 937, in seguito alla nomina quale CTU nella esecuzione immobiliare n. 76/2023, con il mandato così come riportato nel giuramento del 21-agosto-2023 redige la presente perizia.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Via Sant'Anna, 23, piano T - 2° - 3°
- **Lotto N° 2** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T - 1° - 2°

DESCRIZIONE

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

LOTTO N.1 di 2 - intera quota di proprietà

Trattasi di alloggio in palazzina ubicata in via Sant'Anna 23 a Borgosesia (VC), fabbricato ad uso civile abitazione, così composto:

- al piano terreno: cantina;
- al piano secondo: soggiorno, sala, cucina, due camere, due bagni, tre balconi;
- al piano terzo: camera;
- piccola area esclusiva al piano terreno.

L'accesso al fabbricato è solo pedonale dalla via pubblica, la proprietà non ha accesso carraio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo in data 15-settembre-2023, come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Federica La scala), congiuntamente al custode stesso. Durante il sopralluogo sono state realizzate le foto inserite in allegato (allegato I1).

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

LOTTO N.2 di 2 - intera quota di proprietà

Trattasi di edificio unifamiliare e pertinenze in Via Bagnella n. 3 a Borgosesia (VC), fabbricato ad uso civile abitazione, così composto:

- al piano terreno: cantina, due camere, bagno e disimpegno, cortile esclusivo;
- al piano primo: camera, bagno e disimpegno, soggiorno, cucina, balcone;
- al piano secondo (sottotetto) sottotetto e balcone;

L'accesso ai fabbricati è carraio ad uso esclusivo dei proprietari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo in data 15-settembre-2023, come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Federica La scala), congiuntamente al custode stesso. Durante il sopralluogo sono state realizzate le foto inserite in allegato (allegato M2).

Ha eseguito inoltre un altro sopralluogo in data 5-febbraio per completare il rilievo del fabbricato, coadiuvato da un collaboratore e alla presenza del proprietario, tale rilievo è servito per l'adeguamento catastale in quanto non conforme.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Via Sant'Anna, 23, piano T - 2° - 3°
- **Lotto N° 2** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - via Bagnella, 3, piano T - 1° - 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (allegato A1).

La certificazione si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente perizia, in detta certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Si allegano alla perizia gli estratti catastali attuali e gli estratti catastali storici. (allegati B1-C1-D1-E1)

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto ha provveduto a richiederlo in comune, costituente allegato F1.

Gli esecutati sono in regime di comunione dei beni. Entrambi hanno ricevuto la notifica dell'esecuzione.

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (allegato A2).

La certificazione si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente perizia, in detta certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Si allegano gli estratti catastali attuali e gli estratti catastali storici. (allegati B2).

Si precisa che per difformità riscontrate si è provveduto al riaccatastamento della parte residenziale (F. 71, mappale 296 sub. 4, già sub. 1 soppresso).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto ha provveduto a richiederlo in comune, costituente allegato E2, si allega anche il certificato di residenza (allegato F2).

L'esecutato è in regime di separazione dei beni e ha ricevuto la notifica dell'esecuzione.

TITOLARITÀ

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

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

- *** + *** (Proprietà 1/2+1/2)

Sullo stato di possesso: Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici di stato civile del Comune di

Borgosesia (VC), è emerso che gli esecutati risultano residenti all'indirizzo dell'immobile oggetto di perizia, ossia via Sant'Anna, 23.

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

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

- *** (Proprietà 1/1)

Sullo stato di possesso: Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici di stato civile del Comune di Borgosesia (VC), è emerso che l'esecutato risulta residente all'indirizzo dell'immobile oggetto di perizia, ossia via Bagnella, 7 (il numero civico che risulta errato, in quanto trattasi di n. 3).

L'immobile risulta come sede aziendale dell'impresa individuale del proprietario.

CONFINI

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

Trattasi di:

fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Borgosesia (VC), via Sant'Anna n.23, eretto su area in Catasto Terreni a/foglio 71 mappale 1001 Ente Urbano di are 0.60 e mappale 1002 Ente Urbano di are 0.61, la porzione consistente in:

- piccola area esclusiva al piano terreno, accatastata all'NCT foglio n. 71, particella n. 251, confinante con proprietà ai mappali 252, 1000, 250 del Catasto Terreni;
- cantina al piano terreno, confinante con Via sant 'Anna, passaggio comune e vano scala comune;
- soggiorno, due bagni, sala, due camere, cucina e tre balconi al secondo piano;
- camera al terzo piano, confinanti a corpo con vano scala comune, via Sant'Anna, corte comune e proprietà al mappale 261, 250, 258 e 257 del Catasto Terreni.

Detta unità immobiliare risulta così censita in Catasto Fabbricati:

foglio 564 mappale 251, mappale 1001 sub.3 e mappale 1002 sub.3 graffiati, Via Sant'Anna n.23, zona censuaria 2, piani T-2-3, categoria A/3, classe 1, vani 7, rendita euro 379,60.

Vista la caratteristica degli immobili si consiglia la vendita, nello stato di fatto in cui si trova, senza la formazione di più lotti.

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

Trattasi di :

Immobili siti nel Comune di Borgosesia (VC) e precisamente:

Fabbricato di civile abitazione sito in Via Bagnella n. 3 eretto su area in catasto terreni al foglio 71 mappale 296

Ente Urbano di are 2.60 la porzione consistente in:

due camere, cantina, disimpegno, wc, vano scala e cortile esclusivo al piano terreno;

disimpegno, wc, soggiorno-cucina, camera, studio, vano scala e balcone al primo piano;

sottotetto, vano sala e balcone al secondo piano

Il tutto risulta così censito in Catasto fabbricati: foglio 71 mappale 296, sub. 4 (già sub 1), via Bagnella n. 3, piani T-I-2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 8, rendita euro 516,46.

Confini: porzione di fabbricato al foglio 71 mappale 296, sub. 2-3 e Via Bagnella.

vista la caratteristica degli immobili si consiglia la vendita, nello stato di fatto in cui si trova, senza la formazione di più lotti.

CONSISTENZA

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

Si valuta la superficie commerciale intesa come superficie totale dell'immobile comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% sui lati in cui l'unità immobiliare non confina con altre, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50. Al valore ottenuto andranno sommate le superfici delle pertinenze applicando i coefficienti compresi tra il 5 e il 25% e coefficienti tra il 2% e il 10% per le parti adibite a cortile e giardino a seconda della loro dimensione e del relativo grado di fruibilità rispetto all'unità principale.

Piano	Destinazione	Sup. lorda [m ²]	coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]	Stato conservativo
T	cantina	52,791	0,15	7,91	discreto
2	balconi	12,91	0,30	3,87	buono
2-3	piano secondo e terzo	134,73	1,00	134,73	buono
	terreno di pertinenza	61	0,05	3,05	

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

Si valuta la superficie commerciale intesa come superficie totale dell'immobile comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% sui lati in cui l'unità immobiliare non confina con altre, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50. Al valore ottenuto andranno sommate le superfici delle pertinenze applicando i coefficienti compresi tra il 5 e il 25% e coefficienti tra il 2% e il 10% per le parti adibite a cortile e giardino a seconda della loro dimensione e del relativo grado di fruibilità rispetto all'unità principale.

Piano	Destinazione	Sup. lorda [m ²]	coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]	Stato conservativo
T	CORTILE ESCLUSIVO	31,04	0,1	3,10	trascurato
T	LOCALI PIANO TERRA	90,93	0,25	22,73	trascurato
1	LOCALI PIANO PRIMO	92,52	1,00	92,52	buono
1	BALCONE	17,13	0,25	4,28	trascurato
2	SOTTOTETTO	83,66	0,25	20,92	trascurato
2	BALCONE	17,81	0,25	4,45	trascurato

CRONISTORIA DATI CATASTALI

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

Gli immobili oggetto di perizia (attualmente NCU FG 564 mapp. 251, FG 564 mapp. 1001 sub. 3 e FG 564 mapp. 1002 sub. 3; NCT FG 71 mapp. 251, FG 71 mapp. 1001 e FG 71 mapp. 1002) risultavano così identificati:

- prima della VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/11/2008 n.pratica VC0167926 in atti (n. 23367.1/2008), risultavano censiti a NCU FG 564 mapp. 251, FG 564 mapp. 1001 sub. 3 e FG 564 mapp. 51 sub. 3;

-a seguito della VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/11/2008 n. pratica VC0167922 in atti (n. 23365.1/2008), risultavano censiti a NCU FG 564 mapp. 251, FG 564 mapp. 44 sub. 3 e FG 564 mapp. 51 sub. 3.

-a seguito della BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 25/11/2008 n.pratica VC0167835 in atti (n. 23297.1/2008), risultavano censiti a NCU FG 564 mapp. 89, FG 564 mapp. 44 sub. 3 e FG 564 mapp. 51 sub. 3.

- quest'ultimi immobili (aree urbane), al tempo identificati al NCU FG 564 mapp. 89, FG 564 mapp. 44 sub. 3 e FG 564 mapp. 51 sub. 3, a seguito di FUSIONE del 14/12/2001 in atti dal 14/12/2001 n. 2000.1/2001.

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

Gli immobili oggetto di perizia (attualmente NCU FG 71 mapp. 296 sub. 4 cat. A/3 classe 2, NCT FG 71 mapp. 296, FG 71 mapp. 581 e FG 71 mapp. 581) risultavano così identificati:

- prima dell'AMPLIAMENTO del 19/02/2024 n.pratica VC0005647 in atti dal 19/02/2024 (n. 5647.1/2024), risultavano censiti a NCU FG 71 mapp. 296 sub. 1 cat. A/4 classe 3.
- a seguito dell'AMPLIAMENTO del 26/04/20011 n.pratica VC0091328 in atti (n. 44240.1/2011), risultavano censiti a NCU FG 564 mapp. 7 sub. 2, FG 564 mapp. 104 e FG 564 mapp. 105 cat. A/4 classe 2.
- gli immobili (già mapp. 7 sub. 1, 104 e 105), sono stati costituiti a seguito di VARIAZIONE RINUMERAZIONE FOGLIO DA L1 A 564 del 12/02/93 in atti del 23/02/93 n. 106275.1/1993.

DATI CATASTALI

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	564	251	-	2	A3	1	vani 7	156 mq	379,60 €	T-2-3	
	564	1001	3								251
	564	1002	3								251

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	251	-								

Corrispondenza catastale

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

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	296	4	2	A3	2	vani 8	192 mq	516,46 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non essendoci corrispondenza tra la planimetria catastale e l'esistente dell'alloggio e del deposito si è riaccatastato l'alloggio diventato sub. 4 (già sub 1), chiaramente è venuta meno la corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, nello stesso infatti la particella del F. 71 n. 296 sub. N. 1 dovrà essere sostituita con quella diventata sub. 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

Per la parte residenziale non risultano servitù o usi civici.

Non vi è un regolamento condominiale, le spese relative alle parti comuni vengono così ripartite:

la pulizia viene fatta a rotazione tra i condomini e la bolletta della luce (intestata ai proprietari) viene ripartita tra i condomini in parti uguali ed ammonta a circa 5 €/annui a condomino.

Il lotto di terreno ad uso esclusivo è raggiungibile mediante un breve camminamento delimitato da pietre sull'appezzamento così censito all'NCT: F n. 71 mappale n. 252.

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

Non risultano servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSSESIA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO

TERRA, 2° E 3°

Caratteristiche immobile:

L'immobile è raggiungibile da strada pubblica, è situato in un piccolo fabbricato costituito da tre piani fuori terra che è stato ultimato presumibilmente intorno al 1920 e comunque in data anteriore al 1942. Presenta struttura portante in mattoni e copertura con orditura in legno e manto in tegole. I pavimenti sono tutti in ceramica ad esclusione delle camere al piano secondo dove il pavimento è in legno, I locali accessori a piano terreno sono parte in piastrelle di gres e parte in battuto di cemento. I bagni presentano anche rivestimento delle pareti verticali in ceramica.

All'esterno il fabbricato presenta finitura ad intonaco pitturato. L'ingresso è esclusivamente pedonale. L'accesso ai vari piani è garantito da n. 2 scale comuni.

L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento. Attualmente il riscaldamento dei locali avviene tramite radiatori ai piani secondo e terzo, mentre il piano terreno ne è completamente sprovvisto. Il fabbricato risulta in buono stato. L'immobile è dotato oltre che dell'impianto di riscaldamento, anche di impianto idrico ed elettrico.

E' occupato dai proprietari.

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSSESIA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1°

E 2°

La parte residenziale (F. 71, mappale 296, sub. 4), raggiungibile da strada pubblica costituito da tre piani fuori terra, è stato ultimato presumibilmente intorno al 1920 e comunque in data anteriore al 1942.

Presenta struttura in mattoni e copertura con orditura in legno e manto in tegole. I pavimenti al piano secondo sono tutti in ceramica, ad esclusione della camera dove il pavimento è in legno. I locali a piano terreno sono parte in piastrelle di gres e parte in battuto di cemento (cantina). I bagni presentano anche rivestimento delle pareti in ceramica. Il sottotetto presenta pavimento in battuto di cemento. Le pareti sono intonacate e pitturate ad eccezione della cantina (semplicemente intonacata) e del sottotetto con mattoni a vista.

All'esterno il fabbricato presenta finitura ad intonaco pitturato. E' presente un cancello metallico d'ingresso al cortile, questi è separato dal confinante da un muro di calcestruzzo di circa 2 m. di altezza.

L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento a radiatori, ma non è presente la caldaia. Il fabbricato risulta trascurato nei piani terra e sottotetto, di buona fattura a piano primo ove la ristrutturazione risulta quasi ultimata.

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici di stato civile del Comune di Borgosesia (VC), è emerso che gli esecutati (in stato di COMUNIONE DEI BENI e imparentati con il terzo esecutato in quanto loro FIGLIO) risultano residenti all'indirizzo degli immobili oggetto di perizia, ossia via Sant'Anna, 23.

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici di stato civile del Comune di Borgosesia (VC), è emerso che l'esecutato risulta residente all'indirizzo dell'immobile oggetto di perizia, ma non ivi domiciliato. L'immobile risulta come sede aziendale dell'impresa individuale intestata al proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2001	**	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Battaglia Renzo di Borgosesia (VC)	15/06/2001	75674	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria diVercelli	26/06/2001	5118	3884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2012	*	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Perna Filippo di Borgosesia(VC)	27/12/2012	184149/22969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria diVercelli	31/12/2012	8750	6769
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a Vercelli il 27/12/2012
Reg. gen. 8751 - Reg. part. 886
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO -S.P.A.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: notaio Perna Filippo di Borgosesia -VC
Data: 27/12/2012
N° repertorio: 184150/22970
N° raccolta:
Note: In questa formalità vengono colpiti gli immobili oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Vercelli il 16/05/2023

Reg. gen. 5044 - Reg. part. 4131

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa altresì che la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (procedente) ha notificato atto di precetto in data 22.02.2023, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 155.347,79 oltre spese legali ed occorrendo tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni e Trascrizioni

(ved. Lotto n. 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

L'immobile oggetto di perizia, è all'interno di un contesto condominiale di piccole dimensioni che è stato costruito in data presumibilmente intorno al 1920 e comunque anteriore al 1942.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'attuale unità è stata ricavata dalla fusione in sanatoria di n. 2 unità immobiliari mediante SCIA presentata in data 19-11-2012 n. prot. 0021462/2012.

In seguito al sopralluogo che il sottoscritto ha eseguito in data 15-09-2023 alla presenza del proprietario Iulini Claudio, ed al custode Avv. Federica La Scala non si sono riscontrate difformità rispetto alla planimetria ed alla mappa catastale ed alla pratica comunale sopra riportata.

Certificazioni energetiche

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

L'immobile è stato costruito presumibilmente intorno al 1920 e comunque in data anteriore al 1942.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito al sopralluogo che il sottoscritto ha eseguito in data 15-09-2023 alla presenza del proprietario Iulini Mattia, ed al custode Avv. Federica La Scala si sono riscontrate difformità urbanistiche e catastali.

Fabbricato ad uso civile abitazione, in via Bagnella 3, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 71, particella 296, sub.4 (già sub 1), la planimetria depositata in Comune non corrisponde allo stato di fatto del fabbricato, dato che era stata presentata un'istanza di S.C.I.A. Prot. 0013012/2013 in data 25/06/2013, prorogata di 2 anni con Prot. 0013046/2016 in data 21/06/2016, per ultimazione lavori, mai conclusi e con i termini di proroga scaduti il 24/06/2018. Infatti rispetto a detta pratica non è stato realizzato il disimpegno tra il soggiorno-cucina e la camera, aumentando così la superficie dello studio. Tale difformità richiede una pratica di sanatoria per regolarizzare urbanisticamente il fabbricato.

Mentre si è provveduto al riaccatastamento dell'immobile residenziale che presentava irregolarità oltre che interne sulla sagoma del fabbricato. Ciò ha comportato una variazione anche nel numero del subalterno, della categoria e della rendita.

Pertanto i nuovi dati catastali con relative planimetrie modificate per la parte residenziale sono i seguenti:

foglio 71 mappale 296, sub. 4 (ex sub. 1), via Bagnella n. 3, piani T-I-2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 8, rendita euro 516,46.

Certificazioni energetiche

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da n. 2 beni completamente separati per ubicazione e differente proprietà, pertanto si consiglia la vendita separatamente.

A tal scopo se ne determinano i valori separatamente.

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - VIA SANT'ANNA, 23, PIANO TERRA, 2° E 3°

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

alla valutazione sintetica mediante utilizzo del "Listino Immobiliare e locazioni turistiche Vercelli e Provincia" pubblicato dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte;

alla valutazione in base alle conoscenze di mercato che il sottoscritto possiede.

Si valuta la superficie commerciale intesa come superficie totale dell'immobile comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% sui lati in cui l'unità immobiliare non confina con altre, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50. Al valore ottenuto andranno sommate le superfici delle pertinenze applicando i coefficienti compresi tra il 5 e il 25% e coefficienti tra il 2% e il 10% per le parti adibite a cortile e giardino a seconda della loro dimensione e del relativo grado di fruibilità rispetto all'unità principale.

Piano	Destinazione	Sup. lorda [m ²]	coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]	Stato conservativo
T	cantina	52,791	0,15	7,91	discreto
2	balconi	12,91	0,30	3,87	buono
2	piano secondo e terzo	134,73	1,00	134,73	buono
	terreno di pertinenza	61	0,05	3,05	

Si considerando le seguenti caratteristiche:

Comune di ubicazione

Tipologia del fabbricato: Unità immobiliari abitabili

Destinazione: Residenziale

I valori unitari sono espressi in €/m² e riferito alla superficie lorda (L) ed uno stato di conservazione Normale. Nel caso in oggetto, per l'abitazione civile tale valore di mercato oscilla tra un valore minimo pari a 600 €/m² ed un valore massimo pari a 900 €/m².

Per quanto sopra riportato, tenuto conto delle condizioni di manutenzione generale del fabbricato, del grado di manutenzione dell'immobile, si attribuisce un valore al metro quadro pari a 800 €.

Immobile	Sup. Commerciale mq.	Costo unitario medio €/mq.	Valore complessivo €.
1	149,56 mq	800	119.648,00

A detto valore capitale vanno applicate le seguenti correzioni ed adeguamenti:

Valore complessivo € 119.648,00

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile libero) -

Prezzo a base d'asta arrotondato € 119.600,00

LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSIESIA (VC) - VIA BAGNELLA, 3, PIANO TERRA, 1° E 2°

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

alla valutazione sintetica mediante utilizzo del "Listino Immobiliare e locazioni turistiche Vercelli e Provincia" pubblicato dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte;

alla valutazione in base alle conoscenze di mercato che il sottoscritto possiede.

Si valuta la superficie commerciale intesa come superficie totale dell'immobile comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% sui lati in cui l'unità immobiliare non confina con altre, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50. Al valore ottenuto andranno sommate le superfici delle pertinenze applicando i coefficienti compresi tra il 5 e il 25% e coefficienti tra il 2% e il 10% per le parti adibite a cortile e giardino a seconda della loro dimensione e del relativo grado di fruibilità rispetto all'unità principale.

Piano	Destinazione	Sup. lorda [m²]	coeff.	Sup. ragguagliata [m²]	Stato conservativo
T	CORTILE ESCLUSIVO	31,04	0,1	3,10	trascurato
T	LOCALI PIANO TERRA	90,93	0,25	22,73	trascurato
1	LOCALI PIANO PRIMO	92,52	1,00	92,52	buono
1	BALCONE	17,13	0,25	4,28	trascurato
2	SOTTOTETTO	83,66	0,25	20,92	trascurato
2	BALCONE	17,81	0,25	4,45	trascurato

Si considerando le seguenti caratteristiche:

Comune di ubicazione

Tipologia del fabbricato: Unità immobiliari abitabili

Destinazione: Residenziale

I valori unitari sono espressi in €/m² e riferito alla superficie lorda (L) ed uno stato di conservazione Normale.

Nel caso in oggetto, per l'abitazione civile tale valore di mercato oscilla tra un valore minimo pari a 600 €/m² ed un valore massimo pari a 900 €/m².

Per quanto sopra riportato, tenuto conto delle condizioni di manutenzione generale del fabbricato, del grado di manutenzione dell'immobile, si attribuisce un valore al metro quadro pari a 800 €.

Immobile	Sup. Commerciale mq.	Costo unitario medio €/mq.	Valore complessivo €.
1	92,51 mq	800	74.008,00
	55,48 mq	800	44.384,00

A detto valore capitale vanno applicate le seguenti correzioni ed adeguamenti:

Valore complessivo	€ 118.392,00
Decurtazione per lo stato di possesso (immobile libero)	€ 0,0
Decurtazioni per spese di pratiche comunali per sanatoria	€ 4.000,0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ 0,0
Prezzo a base d'asta arrotondato	€. 114.300,00

Per completezza di trattazione si riporta anche il valore del lotto unico

VALORE DEL LOTTO UNICO € 233.900,00

Conclusioni

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze della stima istituita e dei relativi conteggi, avuto riguardo alla situazione giuridica del cespite in oggetto, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ad ogni altra circostanza nota influente, il sottoscritto stima di seguito il più probabile valore di mercato dell'immobile pari a

Lotto n. 1 **119.600,00€ (centodiciannovemilaseicento/00 euro).**

Lotto n. 2 **114.300,00 € (centoquattordicimilatrecento/00 euro).**

Lotto unico **233.900,00 € (duecentotrentatremilanovecento/00 euro).**

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione al ricevuto incarico mentre ringrazia per l'incarico conferitogli e si firma, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento occorresse.

Gattinara li 22-08-2025

Ing. Enrico Segatto



ELENCO ALLEGATI- LOTTO 1:

- allegato A1: certificato notarile
- allegato B1: Visura storica Catasto Urbano
- allegato C1: Visura attuale Catasto Urbano
- allegato D1: Visura attuale Catasto Urbano
- allegato E1: Visura attuale Catasto Urbano
- allegato F1: estratto di matrimonio
- allegato G1: planimetria catastale
- allegato H1: modulo per controllo documentazione
- allegato I1: rilievo fotografico
- allegato L1: provenienze ventennali

ELENCO ALLEGATI- LOTTO 2:

- allegato A2: certificato notarile
- allegato B2: Visura storica e attuale Catasto Urbano
- allegato E2: estratto di matrimonio
- allegato F2: certificato di residenza
- allegato G2: planimetria catastale
- allegato L2: modulo controllo documentazione
- allegato M2: rilievo fotografico
- allegato N2: provenienze ventennali
- allegato O2: pratica DOCFA alloggio
- allegato P2: pratica DOCFA deposito