
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto Unico	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T...	8
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T...	9
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T	10
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	11
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T	11
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T	12
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T	13



Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T15	
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T18	
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	19
Patti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T19	
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	20
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T20	
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	20
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T21	
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T21	



Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T22	
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	23
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T23	
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	24
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T25	
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T28	
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	31
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T33	
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	33
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T33	



Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	34
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T35	
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	35
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2022 del R.G.E.	45
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.800,00	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	47
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T47	
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1.....	48
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1.....	49



INCARICO

All'udienza del 10/01/2023, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T
- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T
- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

FG.14 MAPPALE 24 SUB.8: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di un vecchio cascinale rurale edificato circa fine '800 su due piani fuori terra. L'unità immobiliare pignorata deriva dal frazionamento del sopracitato cascinale. L'intero compendio è attualmente composto da diversi immobili (tra cui il bene pignorato) avente area cortilizia comune a tutte le unità. La struttura portante del cascinale è in muratura piena, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole. Il bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****, situato in Frazione Mantie, Via Torino n.23 del Comune di Motta de' Conti (VC).

La località di Mantie è una piccola frazione del Comune di Motta de' Conti situata ad est del Sesia, e si trova geograficamente in Lomellina. Dista 2,77 chilometri dal medesimo comune di Motta de' Conti di cui essa fa parte e risiedono attualmente ventisette abitanti. Nella piccola frazione di Mantie mancano tutti i servizi principali quali banche, farmacie, parrocchia, bar, negozi, ecc.... e pertanto bisogna spostarsi in altre località per accedere a tali servizi.

E' posizionata ad un'altitudine di circa 107 m s.l.m. e la sua zona sismica è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

FG.14 MAPPALE 24 SUB.2: Trattasi di locali catastalmente identificati come "locale sportivo "(sala da ginnastica senza fine di lucro) posto al piano terreno e primo di un vecchio cascinale rurale edificato circa fine '800 su due piani fuori terra. L'unità immobiliare pignorata deriva dal frazionamento del sopracitato cascinale. I locali si presentano al piano terreno, in realtà, più come spazi adibiti a ricreazione e tempo libero che come sala da ginnastica, con la presenza anche di un tavolo da biliardo. Al piano superiore, collegato da scala interna in legno, vi è un soppalco adibito a camera da letto.



L'intero compendio è attualmente composto da diversi immobili (tra cui il bene pignorato) avente area cortilizia comune a tutte le unità. La struttura portante del cascinale è in muratura piena, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole. Il bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****, situato in Frazione Mantie, Via Torino n.23 del Comune di Motta dè Conti (VC).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

FG.14 MAPPALE 24 SUB.6: Trattasi di locali ad uso magazzino posti al piano terreno e primo, in bassi fabbricati pertinenziali al servizio delle unità abitative situati sul cortile comune e staccati dalle unità principali, di un vecchio cascinale rurale edificato circa fine '800 su due piani fuori terra.

Il bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****, situato in Frazione Mantie, Via Torino n.23 del Comune di Motta dè Conti (VC).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

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

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

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al



ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che:

la Sig.ra Cioffo Cristina, nata a Casal di Principe (CE) il 03.02.1957 era coniuge del Sig. Palanca Ettore, nato a Napoli (NA) il 08.11.1957, attuale conduttore del bene. Si sono sposati a Casal di Principe in data 08.08.1979 in separazione dei beni.

I predetti coniugi si separano consensualmente in data 09.12.1991 avanti al Tribunale di Milano (vedasi all.10); Successivamente, in data 08.07.2021, divorziano avanti al Tribunale di Monza (vedasi all.11);

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che:

la Sig.ra Cioffo Cristina, nata a Casal di Principe (CE) il 03.02.1957 era coniuge del Sig. Palanca Ettore, nato a Napoli (NA) il 08.11.1957, attuale conduttore del bene. Si sono sposati a Casal di Principe in data 08.08.1979 in separazione dei beni.

I predetti coniugi si separano consensualmente in data 09.12.1991 avanti al Tribunale di Milano (vedasi all.10); Successivamente, in data 08.07.2021, divorziano avanti al Tribunale di Monza (vedasi all.11);

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che:

la Sig.ra Cioffo Cristina, nata a Casal di Principe (CE) il 03.02.1957 era coniuge del Sig. Palanca Ettore, nato a Napoli (NA) il 08.11.1957, attuale conduttore del bene. Si sono sposati a Casal di Principe in data 08.08.1979 in separazione dei beni.

I predetti coniugi si separano consensualmente in data 09.12.1991 avanti al Tribunale di Milano (vedasi all.10); Successivamente, in data 08.07.2021, divorziano avanti al Tribunale di Monza (vedasi all.11);

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 24 del Fg.14 di Motta de' Conti sono: a nord in ragione del mappale 13, a est in ragione dei mappali 21 e 22, a ovest in ragione del mappale 175, a sud in ragione della via pubblica;

I confini dell'immobile identificato al C.F. alla particella 24 sub.8 del Fg.14 di Motta de' Conti sono: a nord in ragione del mappale 13, a est in ragione del sub.7, a ovest in ragione del sub.2, a sud in ragione dell'area cortilizia comune a tutti i subalterni;



BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 24 del Fg.14 di Motta dè Conti sono:
a nord in ragione del mappale 13, a est in ragione dei mappali 21 e 22, a ovest in ragione del mappale 175, a sud in ragione della via pubblica;

I confini dell'immobile identificato al C.F. alla particella 24 sub.2 del Fg.14 di Motta dè Conti sono:
a nord in ragione del mappale 13, a est in ragione del sub.8, a ovest in ragione del mappale 175, a sud in ragione dell'area cortilizia comune a tutti i subalterni;

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 24 del Fg.14 di Motta dè Conti sono:
a nord in ragione del mappale 13, a est in ragione dei mappali 21 e 22, a ovest in ragione del mappale 175, a sud in ragione della via pubblica;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	2,60 m	T
Veranda	20,00 mq	23,00 mq	0,95	21,85 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SALA	52,60 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	3,35 m	T



LOCALE DI SGOMBERO	28,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	30,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	0,00 m	1
MAGAZZINO	29,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	0,00 m	1
MAGAZZINO	29,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE NON SONO STATE DESUNTE DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U. IN QUANTO RISULANTI INACCESSIBILI

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Da impianto meccanografico del 02.05.1975 la particella 24 del foglio 14 di Motta dè Conti risulta Fabbricato Rurale di superficie mq. 1.000;

Successivamente con variazione d'ufficio del 01.12.1989 in atti dal 17.01.1990 (n.11289.1/1989) è stato costituito l'Ente Urbano di mq. 1.200;



CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 1 del mappale 192 del Foglio 14 stesso comune, cat. A/3, classe U, consistenza 10 vani, Frazione Mantie, Via Maestra n.19, piano T-1 da COSTITUZIONE del 26.05.1990 in atti dal 15.06.1990 (n.8400.1/1990);

Successivamente, con Variazione identificativi per allineamento mappe del 16.09.2003, pratica n.92322 in atti dal 16.09.2003 (n.14.1/2003), l'unità immobiliare viene identificata con la particella 24 sub.1 del Fg.14 stesso comune con categoria A/3, classe U, consistenza 10 vani, rendita €.495,80, Frazione Mantie, Via Maestra n.19, piano T-1. Annotazione: la particella 24 sub.1 proviene dalla particella 192 sub.1;

Successivamente, con Frazionamento per trasferimento di diritti del 01.06.2005, pratica n. VC0037033 in atti dal 01.06.2005 (n.10212.1/2005) l'unità immobiliare viene identificata con la particella 24 sub.8 del Fg.14 stesso comune con categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita €.223,11, Frazione Mantie, Via Maestra n.19, piano T.

Successivamente con Variazione toponomastica del 04.05.2016, pratica n. VC0019010 in atti dal 05.05.2016 l'unità immobiliare viene identificata alla particella 24 sub.8 del Fg.14 stesso comune con categoria A/3, classe U consistenza 4,5 vani, sup. catastale 149 mq, rendita €.223,11 Frazione Mantie, Via Torino 23, piano T.

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Da impianto meccanografico del 02.05.1975 la particella 24 del foglio 14 di Motta de' Conti risulta Fabbricato Rurale di superficie mq. 1.000;

Successivamente con variazione d'ufficio del 01.12.1989 in atti dal 17.01.1990 (n.11289.1/1989) è stato costituito l'Ente Urbano di mq. 1.200;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificata con il subalterno 2 del mappale 192 del Foglio 14 stesso comune, cat. C/4, classe U, consistenza 77 mq, Frazione Mantie, Via Maestra n.19, interno 2, piano T-1 da COSTITUZIONE del 26.05.1990 in atti dal 15.06.1990 (n.8400.1/1990);

Successivamente, con Variazione identificativi per allineamento mappe del 16.09.2003, pratica n.92323 in atti dal 16.09.2003 (n.14.1/2003), l'unità immobiliare viene identificata con la particella 24 sub.2 del Fg.14 stesso comune con categoria C/4, classe U, consistenza 77 mq, sup. catastale 92 mq, rendita €.83,51, Frazione Mantie, Via Torino 23, interno 2, piano T-1. Annotazione: la particella 24 sub.1 proviene dalla particella 192 sub.2;

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Da impianto meccanografico del 02.05.1975 la particella 24 del foglio 14 di Motta de' Conti risulta Fabbricato Rurale di superficie mq. 1.000;

Successivamente con variazione d'ufficio del 01.12.1989 in atti dal 17.01.1990 (n.11289.1/1989) è stato costituito l'Ente Urbano di mq. 1.200;



CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificata con il subalterno 6 del mappale 192 del Foglio 14 stesso comune, cat. C/2, classe 1, consistenza 102 mq, Frazione Mantie, Via Maestra n.19, interno 6, piano T-1 da COSTITUZIONE del 26.05.1990 in atti dal 15.06.1990 (n.8400.1/1990);

Successivamente, con Variazione identificativi per allineamento mappe del 16.09.2003, pratica n.92334 in atti dal 16.09.2003 (n.14.1/2003), l'unità immobiliare viene identificata con la particella 24 sub.6 del Fg.14 stesso comune con categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, sup. catastale 126, rendita €.105,36, Frazione Mantie, Via Torino n.23, interno 6, piano T-1. Annotazione: la particella 24 sub.6 proviene dalla particella 192 sub.6;

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	24	8		A3	U	4,5	149 mq	223,11 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	24				ENTE URBANO		00 12 00 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 10.01.2023 e la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 26.01.2023, è emerso:

al Catasto Terreni: Fg.14 particella 24:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale al Catasto Terreni risulta regolare;



al Catasto Fabbricati: Fg.14 particella 24 sub.8:

L'unità immobiliare risulta censita sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità per diversa distribuzione degli spazi interni tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 01.06.2005 prot. VC0037033 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.7);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	24	2		C4	U	77	92 mq	83,51 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	24				ENTE URBANO		00 12 00 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 10.01.2023 e la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 26.01.2023, è emerso: al Catasto Terreni: Fg.14 particella 24:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale al Catasto Terreni risulta regolare;

al Catasto Fabbricati: Fg.14 particella 24 sub.2:

L'unità immobiliare risulta censita sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità per diversa distribuzione degli



spazi interni tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 26.05.1990 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.7);
Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	24	6		C2	1	102	126 mq	105,36 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	24				ENTE URBANO		00 12 00 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 10.01.2023 e la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 26.01.2023, è emerso:
al Catasto Terreni: Fg.14 particella 24:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale al Catasto Terreni risulta non regolare: l'unità immobiliare identificata con il sub.6 è formato da diverse porzioni di bassi fabbricati posti sulla corte della particella 24. Una basso fabbricato, al momento del sopralluogo, è risultato demolito e non più esistente. Il sedime su cui precedentemente insisteva il basso fabbricato dovrà essere eliminato dalla mappa e censito come area urbana.

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di Tipo Mappale in deroga per demolizione totale di fabbricato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

al Catasto Fabbricati: Fg.14 particella 24 sub.6:

L'unità immobiliare risulta censita sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".



L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità per i motivi di cui sopra oltre che per diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre di dovrà effettuare l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico;

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato, è emerso che l'unità immobiliare non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Infatti, dal Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici SIPEE è presente un A.P.E. con codice 2011 104316 0013 non più valido in quanto era stato inviato in data 09.03.2011 ma è scaduto in data 29.03.2021.

L'immobile rientra sempre nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Pertanto, nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all' acquisizione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.650,00;

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 10.01.2023, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 20.02.2023, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato, è emerso che l'unità immobiliare non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientrante nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Pertanto, nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all' acquisizione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.650,00;

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.2.500,00.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto



ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 10.01.2023, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili;
Inoltre, in data 20.02.2023, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

I magazzini pignorati non sono forniti dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto sono immobili esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE. Infatti, i fabbricati esclusi sono:

- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali: box cantine autorimesse parcheggi multipiano depositi strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi - gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio e agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno", ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, etc.);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.1.200,00;

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.1.000,00.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 10.01.2023, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili;
Inoltre, in data 20.02.2023, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T



L'immobile risulta occupato dal Sig. PALANCA ETTORE con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dal Sig. PALANCA ETTORE con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dal Sig. PALANCA ETTORE con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati funzionanti.

L'unità immobiliare abitativa è così composta:

al piano terreno: soggiorno, cucina, camera letto, ripostiglio, antibagno, due bagni e veranda;

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia rurale.

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

I locali si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del

sopralluogo, sono risultati funzionanti.

L'unità immobiliare è così composta:

al piano terreno: ampio salone;

al piano soppalco: un locale di sgombero;

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia rurale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1



I magazzini si trovano in buono discreto di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

In considerazione del fatto che si tratta di un appartamento, le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica. In particolare la corte risulta comune a tutti i subalterni del compendio immobiliare (sub.2-3-4-5-6-7-8) come risulta dalla documentazione catastale "Elenco subalterni" ed "Elaborato Planimetrico", prot. VC0037033 del 01.06.2005, che si allega alla presente (vedasi all.3);

Si precisa ulteriormente che tutti gli impianti tecnologici del bene pignorato sub.8 (rete acquedotto, la rete gas naturale e la rete elettricità) risultano in comunione con le restanti altre unità immobiliari presenti nel compendio immobiliare (sub. 2-3-4-5-6-7).

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica. In particolare la corte risulta comune a tutti i subalterni del compendio immobiliare (sub.2-3-4-5-6-7-8) come risulta dalla documentazione catastale "Elenco subalterni" ed "Elaborato Planimetrico", prot. VC0037033 del 01.06.2005, che si allega alla presente (vedasi all.3);

Si precisa ulteriormente che tutti gli impianti tecnologici del bene pignorato sub.2 (rete acquedotto, la rete gas naturale e la rete elettricità) risultano in comunione con le restanti altre unità immobiliari presenti nel compendio immobiliare (sub. 3-4-5-6-7-8).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica. In particolare la corte risulta comune a tutti i subalterni del compendio immobiliare (sub.2-3-4-5-6-7-8) come risulta dalla documentazione catastale "Elenco subalterni" ed "Elaborato Planimetrico", prot. VC0037033 del 01.06.2005, che si allega alla presente (vedasi all.3);

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.



BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

- * Fondazioni: muratura;
- * Esposizione: un lato libero verso cortile comune, due lati in aderenza ad altre unità immobiliari, un lato libero verso area verde di terzi;
- * Altezza interna utile: altezze variabili da cm.220 a cm.265;
- * Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura di spess.cm. 50 circa, e risultano a piombo, intonacate e tinteggiate;
- * Solai: piani in laterocemento;
- * Copertura: Tetto in legno a due falde inclinate;
- * Manto di copertura: manto di copertura in tegole;
- * Pareti esterne ed interne: interne intonacate e tinteggiate con rivestimenti nei bagni e cucina in piastrelle di ceramica, esterne intonacate ed in parte tinteggiate;
- * Pavimentazione interna: misto tra ceramica, gres porcellanato;
- * Infissi esterni ed interni: in alluminio doppio vetro;
- * Volte: nella zona servizi igienici in putrelle e voltini in mattoni intonacati;
- * Scale: nessuna;
- * impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento tradizionale con produzione di ACS, caldaia a condensazione a gas metano di gestione Snam Rete Gas S.p.A e terminali con radiatori in ghisa;
- * impianto elettrico: L'impianto elettrico risulta conforme alle Leggi e sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL di gestione Enel Distribuzione S.p.A.;
- * impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge con tubazioni incassate e collegato alla rete acquedotto di gestione Azienda Multiservizi Casalese S.p.A. con scarichi in fognatura comunale; Risultano un impianto tradizionale di climatizzazione estiva (condizionatore) con slit posizionato nella zona veranda.
- * cortile: l'appartamento risulta con cortile comune a tutte le unità immobiliari del compendio immobiliare;
- * Posto auto: il fabbricato risulta senza autorimessa/posto auto;
- * Soffitta, cantina o simili: nessuno;

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

- * Fondazioni: muratura;
- * Esposizione: un lato libero verso cortile comune, due lati in aderenza ad altre unità immobiliari, un lato libero verso area verde di terzi;
- * Altezza interna utile: altezze variabili da cm.170 a cm.465;
- * Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura di spess.cm. 50 circa, e



risultano a piombo, intonacate e tinteggiate;

- * Solai: piani in legno;
- * Copertura: Tetto in legno a due falde inclinate;
- * Manto di copertura: manto di copertura in tegole;
- * Pareti esterne ed interne: interne intonacate e tinteggiate;
- * Pavimentazione interna: misto tra ceramica e laminato in legno;
- * Infissi esterni ed interni: in alluminio doppio vetro;
- * Volte: nessuna;
- * Scale: in legno;
- * impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento tradizionale con produzione di ACS, caldaia a condensazione a gas metano di gestione Snam Rete Gas S.p.A e terminali con radiatori in ghisa;
- * impianto elettrico: L'impianto elettrico risulta conforme alle Leggi e sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL di gestione Enel Distribuzione S.p.A.;
- * impianto idrico: nessuno;
- * cortile: l'unità immobiliare risulta con cortile comune a tutte le unità immobiliari del compendio immobiliare;
- * Posto auto: il fabbricato risulta senza autorimessa/posto auto;
- * Soffitta, cantina o simili: nessuno;

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

- * Fondazioni: muratura;
- * Esposizione: lati verso corte comune, altre proprietà e via pubblica;
- * Altezza interna utile: altezze variabili fino a cm.290;
- * Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura di spess.cm. 50 circa, e risultano a piombo, intonacate e tinteggiate;
- * Solai: piani in laterocemento;
- * Copertura: Tetto in legno a due falde inclinate;
- * Manto di copertura: manto di copertura in tegole;
- * Pareti esterne ed interne: interne intonacate e tinteggiate;
- * Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;
- * Infissi esterni ed interni: in ferro;
- * Volte: nessuna;
- * Scale: nessuna;
- * impianto di riscaldamento: nessuno;
- * impianto elettrico: L'impianto elettrico con tubazioni esterne avente origine da contatore ENEL di gestione Enel Distribuzione S.p.A.;
- * impianto idrico: nessuno;
- * cortile: l'unità immobiliare risulta con cortile comune a tutte le unità immobiliari del compendio immobiliare;
- * Posto auto: il fabbricato risulta senza autorimessa/posto auto;
- * Soffitta, cantina o simili: nessuno;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/04/2015
- Scadenza contratto: 30/06/2027

Si segnala:

Scrittura privata in autentica del 14.04.2015 rep. 205407/30201, Not. Roberto Bossi di Milano, trascritta in data 17.04.2015 ai nn.2613/2133 - locazione ultranovennale - a favore di PALANCA ETTORE, nato a Napoli (NA) il 08.11.1957, c.f. PLNTTR57S08F839B e contro CIOFFO CRISTINA, nata a Casal di Principe (CE) il 03.02.1957, c.f. CFFCST57B43B872P.

Riguarda i seguenti immobili siti in Motta dè Conti (VC), frazione Mantie, Via Torino n.23:

C.F. foglio 14 mappale 24 sub.8, cat A/3 vani 4,5 piano T; mappale 24 sub.6 cat. C/2 mq. 102 piano T-1 interno 6 e mappale 24 sub.2 cat.C/4 mq.77 interno 2.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 26.01.2023, il CTU, in concerto con il Custode Giudiziario avv. Mario Setragno, l'unità immobiliare pignorata era occupata dal Sig. Palanca Ettore.

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/04/2015
- Scadenza contratto: 30/06/2027

Si segnala:

Scrittura privata in autentica del 14.04.2015 rep. 205407/30201, Not. Roberto Bossi di Milano, trascritta in data 17.04.2015 ai nn.2613/2133 - locazione ultranovennale - a favore di PALANCA ETTORE, nato a Napoli (NA) il 08.11.1957, c.f. PLNTTR57S08F839B e contro CIOFFO CRISTINA, nata a Casal di Principe (CE) il 03.02.1957, c.f. CFFCST57B43B872P.

Riguarda i seguenti immobili siti in Motta dè Conti (VC), frazione Mantie, Via Torino n.23:

C.F. foglio 14 mappale 24 sub.8, cat A/3 vani 4,5 piano T; mappale 24 sub.6 cat. C/2 mq. 102 piano T-1 interno 6 e mappale 24 sub.2 cat.C/4 mq.77 interno 2.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 26.01.2023, il CTU, in concerto con il Custode Giudiziario avv. Mario Setragno, l'unità immobiliare pignorata era occupata dal Sig. Palanca Ettore.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/04/2015
- Scadenza contratto: 30/06/2027

Si segnala:

Scrittura privata in autentica del 14.04.2015 rep. 205407/30201, Not. Roberto Bossi di Milano, trascritta in data 17.04.2015 ai nn.2613/2133 - locazione ultranovennale - a favore di PALANCA ETTORE, nato a Napoli (NA) il 08.11.1957, c.f. PLNTTR57S08F839B e contro CIOFFO CRISTINA, nata a Casal di Principe (CE) il 03.02.1957, c.f. CFFCST57B43B872P.

Riguarda i seguenti immobili siti in Motta dè Conti (VC), frazione Mantie, Via Torino n.23:

C.F. foglio 14 mappale 24 sub.8, cat A/3 vani 4,5 piano T; mappale 24 sub.6 cat. C/2 mq. 102 piano T-1 interno 6 e mappale 24 sub.2 cat.C/4 mq.77 interno 2.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 26.01.2023, il CTU, in concerto con il Custode Giudiziario avv. Mario Setragno, l'unità immobiliare pignorata era occupata dal Sig. Palanca Ettore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1987 al 02/08/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LORENZO MONTENERO DI MEDE	12/12/1987	13445	874
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	24/12/1987	9220	6945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2005 al 18/04/2011	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCO NOVELLI DI MILANO	26/07/2005	95716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
VERCELLI	02/08/2005	7908	5343		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2011 al 20/02/2023	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO	12/04/2011	197535	26381
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	18/04/2011	3477	2553
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1987 al 02/08/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LORENZO MONTENERO DI MEDE	12/12/1987	13445	874
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	24/12/1987	9220	6945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2005 al	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			



18/04/2011		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCO NOVELLI DI MILANO	26/07/2005	95716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	02/08/2005	7908	5343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2011 al 20/02/2023	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO	12/04/2011	197535	26381
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	18/04/2011	3477	2553
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1987 al 02/08/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LORENZO MONTENERO DI MEDE	12/12/1987	13445	874
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		VERCELLI	24/12/1987	9220	6945
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2005 al 18/04/2011	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCO NOVELLI DI MILANO	26/07/2005	95716	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	02/08/2005	7908	5343
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2011 al 20/02/2023	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO	12/04/2011	197535	26381
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	18/04/2011	3477	2553
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 20/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 18/04/2011
Reg. gen. 3478 - Reg. part. 471
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 2,70 %
Rogante: NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO
Data: 12/04/2011
N° repertorio: 197536
N° raccolta: 26382
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a VERCELLI il 04/05/2015
Reg. gen. 2956 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO
Data: 27/04/2015
N° repertorio: 205482
N° raccolta: 30238
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI MILANO
Iscritto a VERCELLI il 08/08/2016
Reg. gen. 6499 - Reg. part. 773
Quota: 1/1
Importo: € 92.554,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 71.736,71
Spese: € 3.616,57
Interessi: € 17.200,92
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 10/06/2016
N° repertorio: 14599
- **IPOTECA** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a VERCELLI il 23/01/2017
Reg. gen. 584 - Reg. part. 45
Quota: 1/1
Importo: € 713.064,38



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 356.532,19
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 18/01/2017
N° repertorio: 9757
N° raccolta: 6817

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a VERCELLI il 13/10/2022
Reg. gen. 8896 - Reg. part. 7020
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 20/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 18/04/2011
Reg. gen. 3478 - Reg. part. 471
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 2,70 %
Rogante: NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO
Data: 12/04/2011
N° repertorio: 197536
N° raccolta: 26382
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a VERCELLI il 04/05/2015
Reg. gen. 2956 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO



Data: 27/04/2015
N° repertorio: 205482
N° raccolta: 30238

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI MILANO
Iscritto a VERCELLI il 08/08/2016
Reg. gen. 6499 - Reg. part. 773
Quota: 1/1
Importo: € 92.554,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 71.736,71
Spese: € 3.616,57
Interessi: € 17.200,92
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 10/06/2016
N° repertorio: 14599
- **IPOTECA** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a VERCELLI il 23/01/2017
Reg. gen. 584 - Reg. part. 45
Quota: 1/1
Importo: € 713.064,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 356.532,19
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 18/01/2017
N° repertorio: 9757
N° raccolta: 6817

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSE DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a VERCELLI il 13/10/2022
Reg. gen. 8896 - Reg. part. 7020
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 20/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 18/04/2011



Reg. gen. 3478 - Reg. part. 471
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 2,70 %
Rogante: NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO
Data: 12/04/2011
N° repertorio: 197536
N° raccolta: 26382

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a VERCELLI il 04/05/2015
Reg. gen. 2956 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO
Data: 27/04/2015
N° repertorio: 205482
N° raccolta: 30238
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI MILANO
Iscritto a VERCELLI il 08/08/2016
Reg. gen. 6499 - Reg. part. 773
Quota: 1/1
Importo: € 92.554,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 71.736,71
Spese: € 3.616,57
Interessi: € 17.200,92
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 10/06/2016
N° repertorio: 14599
- **IPOTECA** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a VERCELLI il 23/01/2017
Reg. gen. 584 - Reg. part. 45
Quota: 1/1
Importo: € 713.064,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 356.532,19
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 18/01/2017
N° repertorio: 9757
N° raccolta: 6817

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSE DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a VERCELLI il 13/10/2022
Reg. gen. 8896 - Reg. part. 7020
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

L'immobile risulta ricadere in aree residenziali di tipo BR, regolato dall'art.25 delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del territorio unionale.

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

L'immobile risulta ricadere in aree residenziali di tipo BR, regolato dall'art.25 delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del territorio unionale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

L'immobile risulta ricadere in aree residenziali di tipo BR, regolato dall'art.25 delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del territorio unionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Motta de' Conti, effettuati in data 15.02.2023, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA prot. 145 del 20.01.2011 per demolizione e rifacimento servizio igienico;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Con riferimento alla COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA prot. 145 del 20.01.2011 per demolizione e rifacimento servizio igienico, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati.

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Motta dè Conti, effettuati in data 15.02.2023, inerenti all'immobile pignorato, non risulta depositata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile foglio 14 mappale 24 sub.2, compreso domande di condono edilizio e/o sanatorie edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In assenza di concessioni edilizie e tavole progettuali allegate ad atti autorizzativi rappresentanti l'immobile pignorato, la verifica della regolarità edilizia avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di prima costituzione presente in banca dati presso l'U.T.E. di competenza e lo stato dei luoghi.

L'attuale situazione urbanistica risulta quindi non regolare:

si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione spazi interni e nuove aperture interne e di facciata.

Occorre quindi presentare pratica di SCIA in Sanatoria presso il SUE di Motta dè Conti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1



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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Motta dè Conti, effettuati in data 15.02.2023, inerenti all'immobile pignorato, non risulta depositata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile foglio 14 mappale 24 sub.6, compreso domande di condono edilizio e/o sanatorie edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In assenza di concessioni edilizie e tavole progettuali allegate ad atti autorizzativi rappresentanti l'immobile pignorato, la verifica della regolarità edilizia avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di prima costituzione presente in banca dati presso l'U.T.E. di competenza e lo stato dei luoghi.

L'attuale situazione urbanistica risulta quindi non regolare:

si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi per demolizione totale di fabbricato e diversa distribuzione spazi interni/modifica aperture.

Occorre quindi presentare pratica di SCIA in Sanatoria presso il SUE di Motta dè Conti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni comuni e pertinenziali, degli accessori, servitù e ubicazione, si predispone un LOTTO UNICO di vendita i cui dati catastali sono:

LOTTO UNICO:

Comune di MOTTA DE' CONTI, Frazione Mantie, Via Torino n.23, Catasto Fabbricati:

- Fg.14, particella 24, sub.2, cat. C/4, classe U, consistenza 77 mq, sup.cat. 92 mq., rendita €. 83,51, piano T-1, interno 2;

- Fg.14, particella 24, sub.6, cat. C/2, classe 1, consistenza 102 mq, sup.cat. 126 mq., rendita €. 105,36, piano T, interno 6;

- Fg.14, particella 24, sub.8, cat. A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, sup.cat. 149 mq., rendita €. 223,11, piano T;

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T FG.14 MAPPALE 24 SUB.8: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di un vecchio cascinale rurale edificato circa fine '800 su due piani fuori terra. L'unità immobiliare pignorata deriva dal frazionamento del sopraccitato cascinale. L'intero compendio è attualmente composto da diversi immobili (tra cui il bene pignorato) avente area cortilizia comune a tutte le unità. La struttura portante del cascinale è in muratura piena, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole. Il bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****, situato in Frazione Mantie, Via Torino n.23 del Comune di Motta de' Conti (VC). La località di Mantie è una piccola frazione del Comune di Motta de' Conti situata ad est del Sesia, e si trova geograficamente in Lomellina. Dista 2,77 chilometri dal medesimo comune di Motta de' Conti di cui essa fa parte e risiedono attualmente ventisette abitanti. Nella piccola frazione di Mantie mancano tutti i servizi principali quali banche, farmacie, parrocchia, bar, negozi, ecc.... e pertanto bisogna spostarsi in altre località per accedere a tali servizi. E' posizionata ad un'altitudine di circa 107 m s.l.m. e la sua zona sismica è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 24, Sub. 8, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 24, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 51.540,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle



caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2022 - semestre 1), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi alto Piemonte (ex di Vercelli), listino immobiliare n.25, rilevazioni dicembre 2022 e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1

FG.14 MAPPALE 24 SUB.2: Trattasi di locali catastalmente identificati come "locale sportivo "(sala da ginnastica senza fine di lucro) posto al piano terreno e primo di un vecchio cascinale rurale edificato circa fine '800 su due piani fuori terra. L'unità immobiliare pignorata deriva dal frazionamento del sopracitato cascinale. I locali si presentano al piano terreno, in realtà, più come spazi adibiti a ricreazione e tempo libero che come sala da ginnastica, con la presenza anche di un tavolo da biliardo. Al piano superiore, collegato da scala interna in legno, vi è un soppalco adibito a camera da letto. L'intero compendio è attualmente composto da diversi immobili (tra cui il bene pignorato) avente area cortilizia comune a tutte le unità. La struttura portante del cascinale è in muratura piena, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole. Il bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****, situato in Frazione Mantie, Via Torino n.23 del Comune di Motta de' Conti (VC).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 24, Sub. 2, Categoria C4 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 24, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 24.960,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2022 - semestre 1), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi alto Piemonte (ex di Vercelli), listino immobiliare n.25, rilevazioni dicembre 2022 e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati



sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1

FG.14 MAPPALE 24 SUB.6: Trattasi di locali ad uso magazzino posti al piano terreno e primo, in bassi fabbricati pertinenziali al servizio delle unità abitative situati sul cortile comune e staccati dalle unità principali, di un vecchio cascinale rurale edificato circa fine '800 su due piani fuori terra. Il bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****, situato in Frazione Mantie, Via Torino n.23 del Comune di Motta de' Conti (VC).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 24, Sub. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 24, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2022 - semestre 1), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi alto Piemonte (ex di Vercelli), listino immobiliare n.25, rilevazioni dicembre 2022 e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T	128,85 mq	400,00 €/mq	€ 51.540,00	100,00%	€ 51.540,00
Bene N° 2 - Palestra Motta de' Conti (VC) -	96,00 mq	260,00 €/mq	€ 24.960,00	100,00%	€ 24.960,00



Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1					
Bene N° 3 - Magazzino Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1	110,00 mq	100,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 87.500,00

Valore di stima: € 87.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia complessiva sub.2,6 e 8	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale sub.8	650,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale sub.2	650,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale sub.6	1200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica sub.2	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica sub.6	1000,00	€
Redazione di attestato di prestazione energetica sub.2 e 8	700,00	€

Valore finale di stima: € 77.800,00

Lo scopo della perizia è rappresentato nel determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Per "valore di mercato" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- "ammontare stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- "...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- "...tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il



venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

- "...dopo un'adeguata attività di marketing..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

- "...durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

METODO DI STIMA:

La presente relazione di stima è stata redatta tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale;

- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.

- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc);

- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento;

- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc);

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

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

Casale Monferrato, li 27/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zatti Andrea



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - elenco subalterni ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Tavola grafica difformità riscontrate
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure conservatoria
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di accesso immobile
- ✓ N° 10 Altri allegati - Copia atto di separazione consensuale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia atto di divorzio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Copia certificato di residenza-stato di famiglia
- ✓ N° 13 Altri allegati - perizia privacy
- ✓ N° 14 Altri allegati - ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 15 Altri allegati - check list



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T
FG.14 MAPPALE 24 SUB.8: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di un vecchio cascinale rurale edificato circa fine '800 su due piani fuori terra. L'unità immobiliare pignorata deriva dal frazionamento del sopracitato cascinale. L'intero compendio è attualmente composto da diversi immobili (tra cui il bene pignorato) avente area cortilizia comune a tutte le unità. La struttura portante del cascinale è in muratura piena, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole. Il bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****, situato in Frazione Mantie, Via Torino n.23 del Comune di Motta de' Conti (VC). La località di Mantie è una piccola frazione del Comune di Motta de' Conti situata ad est del Sesia, e si trova geograficamente in Lomellina. Dista 2,77 chilometri dal medesimo comune di Motta de' Conti di cui essa fa parte e risiedono attualmente ventisette abitanti. Nella piccola frazione di Mantie mancano tutti i servizi principali quali banche, farmacie, parrocchia, bar, negozi, ecc.... e pertanto bisogna spostarsi in altre località per accedere a tali servizi. E' posizionata ad un'altitudine di circa 107 m s.l.m. e la sua zona sismica è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 24, Sub. 8, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 24,
Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ricadere in aree residenziali di tipo BR, regolato dall'art.25 delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del territorio unionale.
- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1
FG.14 MAPPALE 24 SUB.2: Trattasi di locali catastalmente identificati come "locale sportivo "(sala da ginnastica senza fine di lucro) posto al piano terreno e primo di un vecchio cascinale rurale edificato circa fine '800 su due piani fuori terra. L'unità immobiliare pignorata deriva dal frazionamento del sopracitato cascinale. I locali si presentano al piano terreno, in realtà, più come spazi adibiti a ricreazione e tempo libero che come sala da ginnastica, con la presenza anche di un tavolo da biliardo. Al piano superiore, collegato da scala interna in legno, vi è un soppalco adibito a camera da letto. L'intero compendio è attualmente composto da diversi immobili (tra cui il bene pignorato) avente area cortilizia comune a tutte le unità. La struttura portante del cascinale è in muratura piena, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole. Il bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****, situato in Frazione Mantie, Via Torino n.23 del Comune di Motta de' Conti (VC).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 24, Sub. 2, Categoria C4 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 24,
Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ricadere in aree residenziali di tipo BR, regolato dall'art.25 delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del territorio unionale.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1
FG.14 MAPPALE 24 SUB.6: Trattasi di locali ad uso magazzino posti al piano terreno e primo, in bassi fabbricati pertinenziali al servizio delle unità abitative situati sul cortile comune e staccati dalle unità principali, di un vecchio cascinale rurale edificato circa fine '800 su due piani fuori terra. Il bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****, situato in Frazione Mantie, Via Torino n.23 del Comune di Motta de' Conti (VC).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 24, Sub. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 24,
Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ricadere in aree residenziali di tipo BR, regolato dall'art.25
delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del territorio unionale.

Prezzo base d'asta: € 77.800,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 24, Sub. 8, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 24, Qualità ENTE URBANO	Superficie	128,85 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati funzionanti. L'unità immobiliare abitativa è così composta: al piano terreno: soggiorno, cucina, camera letto, ripostiglio, antibagno, due bagni e veranda; L'edificio, nel suo complesso, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia rurale.		
Descrizione:	FG.14 MAPPALE 24 SUB.8: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di un vecchio cascinale rurale edificato circa fine '800 su due piani fuori terra. L'unità immobiliare pignorata deriva dal frazionamento del sopracitato cascinale. L'intero compendio è attualmente composto da diversi immobili (tra cui il bene pignorato) avente area cortilizia comune a tutte le unità. La struttura portante del cascinale è in muratura piena, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole. Il bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****, situato in Frazione Mantie, Via Torino n.23 del Comune di Motta de' Conti (VC). La località di Mantie è una piccola frazione del Comune di Motta de' Conti situata ad est del Sesia, e si trova geograficamente in Lomellina. Dista 2,77 chilometri dal medesimo comune di Motta de' Conti di cui essa fa parte e risiedono attualmente ventisette abitanti. Nella piccola frazione di Mantie mancano tutti i servizi principali quali banche, farmacie, parrocchia, bar, negozi, ecc... e pertanto bisogna spostarsi in altre località per accedere a tali servizi. E' posizionata ad un'altitudine di circa 107 m s.l.m. e la sua zona sismica è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Palestra			
Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 24, Sub. 2, Categoria C4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 24, Qualità ENTE	Superficie	96,00 mq



	URBANO		
Stato conservativo:	I locali si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati funzionanti. L'unità immobiliare è così composta: al piano terreno: ampio salone; al piano soppalco: un locale di sgombero; L'edificio, nel suo complesso, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia rurale.		
Descrizione:	FG.14 MAPPALE 24 SUB.2: Trattasi di locali catastalmente identificati come "locale sportivo "(sala da ginnastica senza fine di lucro) posto al piano terreno e primo di un vecchio cascinale rurale edificato circa fine '800 su due piani fuori terra. L'unità immobiliare pignorata deriva dal frazionamento del sopraccitato cascinale. I locali si presentano al piano terreno, in realtà, più come spazi adibiti a ricreazione e tempo libero che come sala da ginnastica, con la presenza anche di un tavolo da biliardo. Al piano superiore, collegato da scala interna in legno, vi è un soppalco adibito a camera da letto. L'intero compendio è attualmente composto da diversi immobili (tra cui il bene pignorato) avente area cortilizia comune a tutte le unità. La struttura portante del cascinale è in muratura piena, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in tegole. Il bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****, situato in Frazione Mantie, Via Torino n.23 del Comune di Motta dè Conti (VC).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via Torino n.23 - Frazione Mantie, interno 6, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 24, Sub. 6, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 24, Qualità ENTE URBANO	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	I magazzini si trovano in buono discreto di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	FG.14 MAPPALE 24 SUB.6: Trattasi di locali ad uso magazzino posti al piano terreno e primo, in bassi fabbricati pertinenziali al servizio delle unità abitative situati sul cortile comune e staccati dalle unità principali, di un vecchio cascinale rurale edificato circa fine '800 su due piani fuori terra. Il bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****, situato in Frazione Mantie, Via Torino n.23 del Comune di Motta dè Conti (VC).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 18/04/2011
Reg. gen. 3478 - Reg. part. 471
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 2,70 %
Rogante: NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO
Data: 12/04/2011
N° repertorio: 197536
N° raccolta: 26382
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a VERCELLI il 04/05/2015
Reg. gen. 2956 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO
Data: 27/04/2015
N° repertorio: 205482
N° raccolta: 30238
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI MILANO
Iscritto a VERCELLI il 08/08/2016
Reg. gen. 6499 - Reg. part. 773
Quota: 1/1
Importo: € 92.554,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 71.736,71
Spese: € 3.616,57
Interessi: € 17.200,92
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 10/06/2016
N° repertorio: 14599
- **IPOTECA** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a VERCELLI il 23/01/2017
Reg. gen. 584 - Reg. part. 45



Quota: 1/1
Importo: € 713.064,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 356.532,19
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 18/01/2017
N° repertorio: 9757
N° raccolta: 6817

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a VERCELLI il 13/10/2022
Reg. gen. 8896 - Reg. part. 7020
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 2, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 18/04/2011
Reg. gen. 3478 - Reg. part. 471
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 2,70 %
Rogante: NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO
Data: 12/04/2011
N° repertorio: 197536
N° raccolta: 26382
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a VERCELLI il 04/05/2015
Reg. gen. 2956 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO
Data: 27/04/2015



N° repertorio: 205482

N° raccolta: 30238

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI MILANO
Iscritto a VERCELLI il 08/08/2016
Reg. gen. 6499 - Reg. part. 773
Quota: 1/1
Importo: € 92.554,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 71.736,71
Spese: € 3.616,57
Interessi: € 17.200,92
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 10/06/2016
N° repertorio: 14599
- **IPOTECA** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a VERCELLI il 23/01/2017
Reg. gen. 584 - Reg. part. 45
Quota: 1/1
Importo: € 713.064,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 356.532,19
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 18/01/2017
N° repertorio: 9757
N° raccolta: 6817

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSE DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a VERCELLI il 13/10/2022
Reg. gen. 8896 - Reg. part. 7020
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO N.23 - FRAZIONE MANTIE, INTERNO 6, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 18/04/2011
Reg. gen. 3478 - Reg. part. 471
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 2,70 %
Rogante: NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO
Data: 12/04/2011
N° repertorio: 197536
N° raccolta: 26382

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a VERCELLI il 04/05/2015
Reg. gen. 2956 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO ROBERTO BOSSI DI MILANO
Data: 27/04/2015
N° repertorio: 205482
N° raccolta: 30238
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI MILANO
Iscritto a VERCELLI il 08/08/2016
Reg. gen. 6499 - Reg. part. 773
Quota: 1/1
Importo: € 92.554,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 71.736,71
Spese: € 3.616,57
Interessi: € 17.200,92
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 10/06/2016
N° repertorio: 14599
- **IPOTECA** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a VERCELLI il 23/01/2017
Reg. gen. 584 - Reg. part. 45
Quota: 1/1
Importo: € 713.064,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 356.532,19
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 18/01/2017
N° repertorio: 9757
N° raccolta: 6817

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a VERCELLI il 13/10/2022
Reg. gen. 8896 - Reg. part. 7020
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



