
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fulchiero Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	13
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	15

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	19
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	23
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.500,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc.....	35

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc35

INCARICO

All'udienza del 17/10/2023, il sottoscritto Arch. Fulchiero Paolo, con studio in Via Livorno Ferraris, 42 - 13041 - Bianzè (VC), email paf_it@yahoo.it, PEC paolo.fulchiero@archiworldpec.it, Tel. 339 8705199, Fax 0161 49308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc (Coord. Geografiche: 45.750635, 8.314956)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc (Coord. Geografiche: 45.751007, 8.31489)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 1 costituito da:

- edificio adibito a civile abitazione, elevato su tre piani fuori terra, ospitante al suo interno un'unica abitazione (attualmente con finiture interne in parte al grezzo), collegata da scala interna di distribuzione verticale; al piano terra, in adiacenza all'ingresso della porzione abitativa risulta un vano deposito/autorimessa, catastalmente associato insieme all'edificio abitativo nonchè quale parte integrante del volume edilizio del fabbricato. Un ampio cortile interno, con livelli di pendenza decisamente accentuati, assecondanti il profilo orografico (stante l'ubicazione in una zona di pre-montagna con altitudine di circa 700 s.l.m.) completa la dotazione del sedime. Il fabbricato presenta un doppio accesso affacciante sulla strada che conduce a tale porzione di territorio, denominata Via Carmelo Gilodi: il primo, ubicato a valle del sedime con orientamento a Nord, dotato di relativo ingresso carraio, mentre il secondo solamente pedonale, inserito a monte del lotto con orientamento a Sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene immobile è situato nel territorio del Comune di Cellio con Breia, in posizione periferica, a circa m. 1300 dal centro del paese nonchè dal Palazzo Municipale; più precisamente inserito in una zona di territorio a Sud rispetto al concentrico cittadino, decisamente isolato in una porzione di territorio di pre-montagna occupato da una decina di altri edifici di abitazione.

Il paese di Cellio con Breia appare interamente ramificato, con le sue diverse località e frazioni, in un contesto di montagna e pre-montagna, ubicato in Valsesia, a Nord rispetto alla città di Borgosesia e distante circa km. 10

da quest'ultima.

Si specifica che il Comune di Cellio con Breia nasce dalla fusione, appunto dei comuni di Cellio e Breia, unitisi a seguito referendum popolare di approvazione: il nuovo Comune è operativo dal 01/01/2018, pertanto nei diversi Atti e documenti storici comparirà il solo nome di Cellio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 1 costituito da:

- n. 2 appezzamenti di terreno, entrambi insistenti sul Fg. 19 e aventi superficie rispettivamente di: mq. 320 il mappale 111 e mq. 250 il mappale 112. Nello specifico i due mappali risultano essere confinanti, pressochè in prosecuzione e in adiacenza all'edificio principale di riferimento, raggiungibili direttamente dalla Via Carmelo Gilodi che li separa fisicamente dal predetto Bene n. 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene immobile è situato nel territorio del Comune di Cellio con Breia, in posizione periferica, a circa m. 1300 dal centro del paese nonchè dal Palazzo Municipale; più precisamente inserito in una zona di territorio a Sud rispetto al concentrico cittadino, decisamente isolato in una porzione di territorio di pre-montagna occupato da una decina di altri edifici di abitazione.

Il paese di Cellio con Breia appare interamente ramificato, con le sue diverse località e frazioni, in un contesto di montagna e pre-montagna, ubicato in Valsesia, a Nord rispetto alla città di Borgosesia e distante circa km. 10 da quest'ultima.

Si specifica che il Comune di Cellio con Breia nasce dalla fusione, appunto dei comuni di Cellio e Breia, unitisi a seguito referendum popolare di approvazione: il nuovo Comune è operativo dal 01/01/2018, pertanto nei diversi Atti e documenti storici comparirà il solo nome di Cellio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

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

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo ipocastale, si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito di Certificazione notarile sostitutiva costituita, nello specifico, sia da Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare, sia dalle varie Formalità pregiudizievoli prese in esame nel ventennio, gravanti sui beni immobili.

Lo stesso Creditore Procedente ha altresì indicato all'interno della Certificazione notarile la definizione catastale attuale (ma non quella storica), corredata dell'estratto di mappa catastale riferito agli immobili pignorati ed ha provveduto a certificare la provenienza ultraventennale, da cui si evince l'origine dei beni trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, nel dettaglio rappresentata da Atto di Compravendita a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Vercelli, del 30/11/1999, rep. n. 82182 raccolta n. 5311, registrato presso l'Ufficio del Registro di Vercelli il 17/12/1999 al n. 1685, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vercelli il 03/12/1999, al n. 6425 di formalità.

In riferimento allo stato civile di entrambe le Debitrici Esecutate si rimanda a quanto dettagliato al relativo paragrafo "Titolarietà".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

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

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo ipocastale, si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito di Certificazione notarile sostitutiva costituita, nello specifico, sia da Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare, sia dalle varie Formalità pregiudizievoli prese in esame nel ventennio, gravanti sui beni immobili.

Lo stesso Creditore Procedente ha altresì indicato all'interno della Certificazione notarile la definizione catastale attuale (ma non quella storica), corredata dell'estratto di mappa catastale riferito agli immobili pignorati ed ha provveduto a certificare la provenienza ultraventennale, da cui si evince l'origine dei beni trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, nel dettaglio rappresentata da Atto di Compravendita a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Vercelli, del 30/11/1999, rep. n. 82182 raccolta n. 5311, registrato presso l'Ufficio del Registro di Vercelli il 17/12/1999 al n. 1685, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vercelli il 03/12/1999, al n. 6425 di formalità.

In riferimento allo stato civile di entrambe le Debitrici Esecutate si rimanda a quanto dettagliato al relativo paragrafo "Titolarietà".

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Nel caso specifico non è stato necessario procedere a richiesta di Certificato di Stato Civile a nome delle Debitrici Esecutate, in quanto i beni risultano essere loro pervenuti a seguito di Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Vercelli in data 24/09/2009 al n. 15/1233, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data 10/11/2009 (Reg. Gen. 9070 / Reg. Part. 6344), a favore di **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, nata in Ucraina il 27/01/1973, per la quota di 1/2 di piena proprietà e di **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, nata a Biella (BI) il 18/11/2000, per la quota di 1/2 di piena proprietà, contro **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, marito e padre delle esegutate, nato a Borgosesia (VC) il 08/06/1966 e deceduto a Lenta (VC) il 21.08.2008, per l'intera proprietà.

Inoltre, come si evince dalla consultazione del fascicolo ipocatastale, in data 30/11/2004 è stata omologata la separazione fra i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Pertanto, in virtù di tali premesse, non rilevano eventuali regimi patrimoniali in capo ad entrambe le Debitrici Esecutate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Nel caso specifico non è stato necessario procedere a richiesta di Certificato di Stato Civile a nome delle Debitrici Esecutate, in quanto i beni risultano essere loro pervenuti a seguito di Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Vercelli in data 24/09/2009 al n. 15/1233, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data 10/11/2009 (Reg. Gen. 9070 / Reg. Part. 6344), a favore di **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, nata in Ucraina il 27/01/1973, per la quota di 1/2 di piena proprietà e di **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, nata a Biella (BI) il 18/11/2000, per la quota di 1/2 di piena proprietà, contro **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, marito e padre delle esegutate, nato a Borgosesia (VC) il 08/06/1966 e deceduto a Lenta (VC) il 21.08.2008, per l'intera proprietà.

Inoltre, come si evince dalla consultazione del fascicolo ipocatastale, in data 30/11/2004 è stata omologata la separazione fra i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Pertanto, in virtù di tali premesse, non rilevano eventuali regimi patrimoniali in capo ad entrambe le Debitrici Esecutate.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

I confini del mappale 115 su cui insiste il fabbricato oggetto di stima risultano essere:

- a Nord con strada che conduce alla Località Colma (Via Carmelo Gilodi) e con mappale 294;
- a Est con mappale 263;
- a Sud con mappale 263 e con strada che conduce alla Località Colma;
- a Ovest con strada che conduce alla Località Colma (Via Carmelo Gilodi) e con mappale 294.

Il tutto come meglio specificato da copia di estratto di mappa catastale allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

I confini del mappale 111, che individua il primo appezzamento di terreno sono:

- a Nord con il mappale 110;
- a Est con il mappale 52;
- a Sud con il mappale 112 (ovvero il secondo appezzamento di terreno);
- a Ovest con il mappale 109.

I confini del mappale 112, quale secondo terreno sono:

- a Nord con i mappali 111 e 52;
- a Est con i mappali 52 e 283;
- a Sud con i mappali 280 e 283;
- a Ovest con i mappali 109 e 111.

Il tutto come meglio specificato da entrambe le copie, una per ciascun terreno, di estratti di mappa catastale allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	20,80 mq	27,40 mq	0,80	21,92 mq	2,60 m	Seminterrato
Abitazione	115,90 mq	143,60 mq	1	143,60 mq	2,50 m	T-1
Balcone scoperto	8,20 mq	8,20 mq	0,20	1,64 mq	0,00 m	T-1
Cortile	630,00 mq	630,00 mq	0,02	12,60 mq	0,00 m	Seminterrato - T
Totale superficie convenzionale:				179,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	179,76 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Associato alle suddette porzioni immobiliari esiste inoltre un cortile, di proprietà esclusiva, avente superficie utile complessiva pari a circa mq. 630 e livelli di pendenza decisamente accentuati, assecondanti il profilo orografico, che è stato considerato quale pertinenza afferente al bene immobile. Pertanto si dettaglia e si considera nella consistenza anche la voce "Cortile", a cui è stato associato un coefficiente pari a 0,02 in quanto tale area è da considerarsi comunque funzionale all'edificio stesso.

Per una maggior comprensione si rimanda alle immagini fotografiche in calce alla Relazione di Stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (mapp. 111)	320,00 mq	320,00 mq	1	320,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (mapp. 112)	250,00 mq	250,00 mq	1	250,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				570,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 6 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 Rendita € 0,48 Piano S1-T-1
Dal 08/12/1998 al 30/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 6 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 Rendita € 0,48 Piano S1-T-1
Dal 30/11/1999 al 10/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 6

		Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 Rendita € 288,70 Piano S1-T-1
Dal 10/05/2003 al 21/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 115 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 Rendita € 288,70 Piano S1-T-1
Dal 21/08/2008 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 115 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 Rendita € 288,70 Piano S1-T-1

Attualmente, i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Gli errori presenti in banca dati catastale (date di nascita, sesso, codici fiscali) riferiti ai precedenti proprietari non rilevano ai fini della Procedura Esecutiva immobiliare.

A suffragio di quanto dettagliato si allega copia di relativa visura storica catastale N.C.E.U.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/1976 al 08/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 112 Qualità Castagneto da frutto Superficie (ha are ca) 250 mq Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,13
Dal 01/01/1977 al 06/06/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 111 Qualità Castagneto da frutto Superficie (ha are ca) 320 mq Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,17
Dal 06/06/1979 al 08/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 111 Qualità Castagneto da frutto Superficie (ha are ca) 320 mq Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,17
Dal 08/12/1998 al 30/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 112 Qualità Castagneto da frutto Superficie (ha are ca) 250 mq Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,13
Dal 08/12/1998 al 30/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 111 Qualità Castagneto da frutto Superficie (ha are ca) 320 mq Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,17
Dal 30/11/1999 al 21/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 111

		Qualità Castagneto da frutto Superficie (ha are ca) 320 mq Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,17
Dal 30/11/1999 al 21/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 112 Qualità Castagneto da frutto Superficie (ha are ca) 250 mq Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,13
Dal 21/08/2008 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 111 Qualità Castagneto da frutto Superficie (ha are ca) 320 mq Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,17
Dal 21/08/2008 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 112 Qualità Castagneto da frutto Superficie (ha are ca) 250 mq Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,13

Attualmente, i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Gli errori presenti in banca dati catastale (date di nascita, sesso, codici fiscali) riferiti ai precedenti proprietari non rilevano ai fini della Procedura Esecutiva immobiliare.

A suffragio di quanto dettagliato si allegano copie di relative visure storiche catastali N.C.E.U. di entrambi i terreni.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	115			A3	U	6,5	123 mq	288,7 €	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	115				Ente Urbano		710 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Vercelli, di scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'intero edificio e di una sua puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzata all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, si rileva quanto segue. La pratica di accatastamento è stata presentata ed inserita in atti, con Prot. n. 661/70, in data 19/07/1970, da Geom. **** Omissis ****.

Si rilevano diverse difformità:

- il vano al piano seminterrato deve essere rinominato in vano deposito;
- mancanza dei pilastri del portico nella zona d'ingresso a piano terra;
- sia la finestra che la portafinestra nella cucina a piano terra risultano traslate rispetto la loro reale posizione;
- manca il balcone al piano primo sul fronte rivolto a Nord;
- devono essere aggiornate le finestre nel primo vano di sbarco della scala al piano primo;
- manca il vano nicchia-ripostiglio in zona retrostante verso Est;
- deve essere ridefinita la zona filtro tra il disimpegno del bagno e la seconda stanza, sempre a piano primo.

Pertanto, al fine di ottenere piena corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, fermo restando quanto dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia", si dovrà procedere alla regolarizzazione in banca dati catastale mediante pratica "Docfa", con spese tenciche stimate pari a circa €. 900,00 (oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), oltre a Diritti catastali a partire da €. 50,00 ovvero pari ad un importo totale non inferiore a circa €. 1.200,00.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U. che dalla scheda planimetrica rasterizzata, allegate alla presente Relazione di Stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	111				Castagneto da frutto		320 mq	0,33 €	0,17 €	
19	112				Castagneto da frutto		250 mq	0,26 €	0,13 €	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che, trattandosi di terreni, gli stessi sono ovviamente presenti esclusivamente in banca dati al N.C.T., come individuato dalle allegare visure catastali attuali N.C.T.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Sopralluogo avvenuto in data 02/11/2023, congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. **** Omissis **** (a seguito di comunicazioni preliminari intercorse tra il Custode stesso e le Debitrici Esecutate), come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Si rimanda ai paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito alle notevoli difformità edilizie, esterne ed interne, riscontrate nell'edificio, nonché a quanto indicato sia all'interno dei paragrafi "Stato conservativo" e "Caratteristiche costruttive prevalenti", sia alla documentazione fotografica allegata relativamente alla mancanza di alcune finiture interne nei vani abitativi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Sopralluogo avvenuto in data 02/11/2023, congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. **** Omissis **** (a seguito di comunicazioni preliminari intercorse tra il Custode stesso e le Debitrici Esecutate), come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Edificio in condizioni statico-strutturali congrue. Da un esame visivo il grado di conservazione del tetto appare insufficiente (si intravedono porzioni che necessitano assolutamente di manutenzione al manto di copertura), mentre le finiture esterne si mostrano discrete, nonostante l'immobile appaia non più abitato da diversi anni.

All'interno dell'edificio alcuni vani risultano attualmente in attesa di completamento (pavimenti e finiture generiche), nello specifico in riferimento alla zona ingresso con l'ampio soggiorno e la camera al piano terra, entrambi dotati solamente di sottofondo senza pavimenti. Al piano primo alcuni listelli sia del parquet a pavimento, sia del rivestimento ligneo a soffitto risultano danneggiati, mentre il bagno appare interamente da ultimare (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature e sanitari), con il solo piatto doccia al momento presente. Anche il vano ripostiglio-nicchia in posizione retrostante (sebbene difficilmente abitabile) mostra l'assenza sia di intonaco che del pavimento.

A giudizio del sottoscritto C.T.U. gli ultimi occupanti avevano iniziato una serie di opere di ristrutturazione, con avvio dei lavori, successivamente interrotti, per cause ignote.

Totale assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici.

Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia, associato alla contestuale esecuzione delle opere edilizie e di finitura mancanti, il fabbricato potrebbe assumere connotati decisamente superiori ed appetibili da un punto di vista di comfort abitativo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Entrambi i terreni identificati dai mappali 111 e 112 risultano al momento lasciati a bosco incolto, con presenza di sterpaglie e piante ad alto fusto, non facilmente accessibili come le immagini fotografiche dimostrano. Non si è a conoscenza di eventuali Contratti di Locazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Non rientrando in un contesto condominiale, l'immobile oggetto di stima risulta privo di parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

I terreni oggetto di stima risultano privi di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Non si riscontrano servitù gravanti sul bene immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare insistente sul Fg. 19, mappale 115.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Trattandosi di terreni agricoli, in funzione della loro stessa natura e dislocazione sul territorio, gli stessi possono eventualmente essere oggetto di servitù passive di passaggio per accedere ai fondi limitrofi nonché godere a loro volta di servitù attive su altri fondi per l'accesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Come maggiormente dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia", la costruzione dell'edificio è avvenuta a far data dal 17/01/1969: nella fattispecie, trattandosi di edificio avente tipologia residenziale quale civile abitazione, elevato a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, risulta verosimile che lo stesso si stato realizzato, stante un esiguo spessore delle pareti perimetrali (solamente cm. 30), mediante struttura portante a telaio in c.a., ovvero con pilastri portanti, solai in laterocemento e murature perimetrali di tamponamento. Lo stesso appare in condizioni statico-strutturali congrue. Le strutture di collegamento verticale interne sono rappresentate da una scala in legno; all'esterno invece, per superare i livelli di pendenza assecondanti il profilo orografico del sedime, si rileva una scala in muratura che, addossata al muro perimetrale, conduce dal piano seminterrato all'ingresso principale dell'edificio abitativo. La copertura del fabbricato presenta tetto sagomato a più falde, con abbaino in corrispondenza del bagno inserito al piano primo ed appare con struttura costituita da solaio in laterocemento (visibile in una zona priva di rivestimento ligneo a soffitto al piano primo), orditura lignea secondaria e sovrastante manto di copertura in tegole di cemento di colore scuro, di cui è stato possibile verificarne a vista il grado di conservazione, che appare attualmente insufficiente (si intravedono alcune porzioni necessitanti di manutenzione indifferibile). Le finiture esterne

dell'immobile esaminate durante le operazioni di sopralluogo (come precedentemente descritto al paragrafo "Stato conservativo") si mostrano discrete, nonostante l'immobile appaia non più abitato da diversi anni.

All'edificio si può accedere mediante la presenza di due accessi, entrambi direttamente affacciati sulla strada che conduce a tale porzione di territorio, denominata Via Carmelo Gilodi: il primo, ubicato a valle del sedime con orientamento a Nord, dotato di relativo ingresso carraiato attraverso un cancello avente struttura intelaiata metallica e doghe di rivestimento in legno, ed un secondo di carattere esclusivamente pedonale, inserito a monte del lotto con orientamento a Sud.

All'interno si riscontra un cortile, di proprietà esclusiva, avente superficie utile complessiva pari a circa mq. 630 e livelli di pendenza decisamente accentuati, che accompagnano il profilo orografico del lotto: tale area cortilizia appare al momento interamente avvolta da arbusti e piantumazioni ad alto fusto, le quali, essendo di fatto incustodite, stanno pian piano invadendo tutte le zone libere in prossimità del fabbricato.

Dal cortile interno si accede al primo ampio vano ubicato nel piano seminterrato, avente forma rettangolare nonché portone di accesso carrabile ed utilizzabile, a seconda delle specifiche esigenze, sia quale vano deposito piuttosto che autorimessa (previa variazione edilizia e catastale dello stesso). Tale ambiente, dotato di una superficie utile di poco inferiore a mq. 21 ed altezza utile interna pari a circa m. 2,60 presenta le seguenti caratteristiche specifiche:

- pareti esterne perimetrali rivestite con pietra da esterni, internamente intonacate e tinteggiate;
- solaio parimenti all'intradosso intonacato e tinteggiato;
- pavimentazione interna in battuto di cls;
- portone di accesso a due ante in legno, con apertura manuale;
- serramento quale finestra in legno con vetro singolo;
- presenza di impianto elettrico con plafoniera a soffitto.

Dall'unico vano esistente al piano seminterrato, mediante scala esterna in muratura adiacente alla parete perimetrale, si giunge alla zona esterna d'ingresso, rappresentata da un portico con pilastri tondi in c.a.: all'interno dell'abitazione si entra dapprima in una zona filtro, ospitante sia l'ingresso che la scala interna in legno che conduce al piano sovrastante che l'ampio soggiorno con camino a vista, sul quale affaccia un balcone ad angolo avente esposizione Nord e Ovest; dal soggiorno, attraverso un piccolo disimpegno, si accede rispettivamente ad una camera da letto, al bagno ed alla cucina.

Percorrendo la scala interna si giunge al piano primo, strutturato mediante una prima camera da letto, un disimpegno con nicchia-armadio, un bagno ubicato in posizione baricentrica ed una seconda camera da letto con relativo balcone rivolto a Nord; completa la dotazione del primo piano un piccolo vano nicchia-ripostiglio rivolto a Est, al quale si accede direttamente dalla prima camera da letto. Il tutto avente superficie utile complessiva calpestabile pari a circa mq. 116 (oltre a balconi per circa mq. 8) ed altezze diversificate a seconda dei piani abitativi: m. 2,40-2,60 al piano terra e m. 2,50 di altezza media nei vani al piano primo.

Per quanto riguarda le principali finiture si è rilevato quanto segue:

- murature esterne intonacate in malta di calce con relativa tinteggiatura;
- murature interne costituite sia da muri in spessore, sia da tramezzi divisorii in laterizio, intonacate e verniciate a tempera, oppure mediante rivestimento ligneo (camere da letto a piano primo);
- solaio in latero-cemento tinteggiati e verniciati a tempera a piano terra, con orditura lignea a vista (anche se si presuma che la struttura portante sia appunto realizzata mediante soletta tradizionale);
- a piano terra: assenza di pavimento nel soggiorno e nella camera da letto (solo sottofondo), pavimento realizzato con piastrelle in ceramica nel disimpegno, nel bagno e nella cucina, di tipo "passante"; a piano primo: parquet in entrambe le camere da letto e nel disimpegno, assenza di pavimento (solo sottofondo) nel bagno e nel vano nicchia-ripostiglio;
- presenza di rivestimento murario in piastrelle di ceramica sia nel bagno a piano terra che in cucina, nello specifico avente altezza pari a m. 2.40 nel bagno e m. 2.00 nella cucina; il bagno al primo piano risulta attualmente grezzo, ovvero dotato solamente di sottofondo ed intonaci;
- scala interna con struttura portante, alzate, pedate, ringhiera-parapetto e mancorrente in legno;
- porta d'ingresso in legno; porte interne in legno tamburato con specchiature in vetro smerigliato, alcune posizionate ed altre ancora da installare;
- serramenti esterni ovunque con telaio in legno e vetro singolo;
- presenza di sistemi oscuranti quali antoni di chiusura in legno;

- presenza nel soggiorno di camino in muratura;
- soglie e davanzali, interni ed esterni, in marmo;
- entrambi i balconi con soletta in c.a. e ringhiera perimetrale avente struttura intelaiata metallica e doghe di rivestimento in legno (a richiamo sia della recinzione che del cancello carraio d'ingresso);
- recinzione perimetrale sui due fronti affacciati su strada realizzata mediante porzione di muro controterra di contenimento in c.a. e sovrastante recinzione dotata di struttura intelaiata metallica e doghe di rivestimento in legno.

Il bagno ubicato al piano terra appare di recente conservazione e mai utilizzato come il resto dell'abitazione dall'avvento dei lavori successivamente interrotti, presentando le relative dotazioni impiantistiche e apparecchi sanitari, nello specifico: lavabo con mobiletto sottostante, box doccia, tazza wc e bidet. Il bagno inserito al piano primo, come dettagliato nel paragrafo "Stato conservativo", appare non ultimato, presentando unicamente il solo piatto doccia.

Le dotazioni impiantistiche rilevate nell'edificio consistono in:

- impianti e collegamenti alle reti infrastrutturali quali: impianto elettrico (realizzato in traccia, di cui si rileva la mancanza dei copriprese), idrico e impianto di scarico reflui;
- impianto antenna-Tv;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo, al momento sprovvisto sia di relativa caldaia che di terminali di distribuzione del calore (durante il sopralluogo sono stati addocchiate alcuni radiatori in ghisa, posti nel balcone al primo piano). Tale impianto necessiterà inevitabilmente di un radicale adeguamento in quanto, al momento, pressochè assente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Il mappale 111 risulta individuato nei pressi dell'edificio abitativo principale di riferimento, quale naturale prosecuzione dell'altro terreno adiacente ed identificato dal mappale 112, raggiungibile attraverso quest'ultimo. Lo stesso presenta forma trapezoidale regolare, superficie catastale complessiva pari a mq. 320 ed appare al momento lasciato incolto, con sterpaglie e piante ad alto fusto. Per le specifiche prescrizioni dettate dal rispettivo C.D.U. si rimanda al pertinente paragrafo "Normativa Urbanistica".

Il mappale 112 appare inserito tra la strada che conduce ai beni immobili, Via Carmelo Gilodi ed il suddetto terreno confinante rappresentato dal mappale 111, anch'esso individuabile in posizione frontistante all'edificio abitativo caratterizzato dal Bene n. 1. Tale terreno agricolo presenta forma a pentagono più irregolare, superficie catastale complessiva pari a mq. 250 ed anch'esso risulta al momento lasciato incolto, con sterpaglie e piante ad alto fusto. Anche in tal caso si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" in merito alle relative prescrizioni contenuto nel Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) personalmente reperito ed allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

L'immobile risulta libero

Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo, il bene immobile risulta libero ovvero non utilizzato da nessuno, anche in ragione del fatto che lo stesso risulta ancora in parte mancante di alcune finiture interne come meglio dettagliato nei rispettivi paragrafi: "Stato conservativo" e "Caratteristiche costruttive".

prevalenti".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

L'immobile risulta libero

Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo, entrambi i terreni appaiono liberi. Non si è a conoscenza di eventuali Contratti di Locazione, nè se vi sia qualcuno autorizzato, ad esempio, ad estrarre legna per uso personale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/12/1998 al 30/11/1999	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Magenta	01/06/1999	470		
Dal 30/11/1999 al 21/08/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Paolo Roncarolo in Vercelli	30/11/1999	82182	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	03/12/1999	9221	6425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Vercelli	17/12/1999			
Dal 21/08/2008 al	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			

22/01/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/2008		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	10/11/2009	6344	1347
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Vercelli	24/09/2009	15	1233

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Antecedentemente alla data del 08/12/1998, come da indicazioni tratte dalla Visura storica catastale, l'immobile risultava essere di proprietà di:

- **** Omissis ****, nato a Magenta (MI) il 21/04/1928, c.f. **** Omissis ****, proprietà per 500/1000;
- **** Omissis ****, nata a Boffalora sopra Ticino (MI) il 22/07/1930, c.f. **** Omissis ****, proprietà per 500/1000.

Si segnala che sussistono i seguenti Atti pubblici:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario, a rogito Tribunale di Vercelli in data 01/04/2009, rep. 234/2009, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data 11/05/2009 (Reg. Gen. 3714 / Reg. Part. 2709), a favore di: **** Omissis ****, nata in Ucraina (EE) il 27/01/1973, c.f. **** Omissis ****, contro: **** Omissis ****, nato a Borgosesia (VC) il 08/06/1966, c.f. **** Omissis ****, deceduto a Lenta il 21/08/2008;
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario, a rogito Tribunale di Vercelli in data 01/04/2009, rep. 235/2009, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data 11/05/2009 (Reg. Gen. 3715 / Reg. Part. 2710), a favore di: **** Omissis ****, nata a Biella (BI) il 18/11/2000, c.f. **** Omissis ****, contro: **** Omissis ****, nato a Borgosesia (VC) il 08/06/1966, c.f. **** Omissis ****, deceduto a Lenta il 21/08/2008.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/12/1998 al 30/11/1999	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/12/1998		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Magenta	01/06/1999	470	57
Dal 30/11/1999 al 21/08/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Paolo Roncarolo in Vercelli	30/11/1999	82182	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	03/12/1999	9221	6425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Vercelli	17/12/1999		
Dal 21/08/2008 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	10/11/2009	6344	1347
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Vercelli	24/09/2009	15	1233

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Antecedentemente alla data del 08/12/1998, come da indicazioni tratte dalle Visure storiche catastali per ciascun terreno, entrambi i beni immobili risultavano essere di proprietà di:

- **** Omissis ****, nato a Magenta (MI) il 21/04/1928, c.f. **** Omissis ****, proprietà per 1/2;
- **** Omissis ****, nata a Boffalora sopra Ticino (MI) il 22/07/1930, c.f. **** Omissis ****, proprietà per 1/2.

Si segnala che sussistono i seguenti Atti pubblici:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario, a rogito Tribunale di Vercelli in data 01/04/2009, rep. 234/2009, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data 11/05/2009 (Reg. Gen. 3714 / Reg. Part. 2709), a favore di: **** Omissis ****, nata in Ucraina (EE) il 27/01/1973, c.f. **** Omissis ****, contro: **** Omissis ****, nato a Borgosesia (VC) il 08/06/1966, c.f. **** Omissis ****, deceduto a Lenta il 21/08/2008;
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario, a rogito Tribunale di Vercelli in data 01/04/2009, rep. 235/2009, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data 11/05/2009 (Reg. Gen. 3715 / Reg. Part. 2710), a favore di: **** Omissis ****, nata a Biella (BI) il 18/11/2000, c.f. **** Omissis ****, contro: **** Omissis ****, nato a Borgosesia (VC) il 08/06/1966, c.f. **** Omissis ****, deceduto a Lenta il 21/08/2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 15/11/2019
Reg. gen. 8568 - Reg. part. 983
Quota: 1/1 di proprietà
Importo: € 206.582,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,37
Rogante: Notaio Roncarolo Gian Paolo
Data: 30/11/1999
N° repertorio: 82183
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1752 del 1999.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 22/09/2023
Reg. gen. 7651 - Reg. part. 6173
Quota: 1/1 di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Qualora il potenziale acquirente volesse provvedere alla cancellazione di ulteriori formalità potrebbe essere ipotizzabile un onere a suo carico.

A seguito Ispezioni Ipotecarie di controllo (che si allegano in calce), effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/01/2024 per ciascuna delle Debitrici Esecutive, non sono state rinvenute ulteriori Iscrizioni e/o Trascrizioni successive alla data di Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili predetto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 15/11/2019
Reg. gen. 8568 - Reg. part. 983
Quota: 1/1 di proprietà
Importo: € 206.582,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,37
Rogante: Notaio Roncarolo Gian Paolo
Data: 30/11/1999
N° repertorio: 82183
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1752 del 1999.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 22/09/2023
Reg. gen. 7651 - Reg. part. 6173
Quota: 1/1 di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Qualora il potenziale acquirente volesse provvedere alla cancellazione di ulteriori formalità potrebbe essere ipotizzabile un onere a suo carico.

A seguito Ispezioni Ipotecarie di controllo (che si allegano in calce), effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/01/2024 per ciascuna delle Debitrici Esecutive, non sono state rinvenute ulteriori Iscrizioni e/o Trascrizioni successive alla data di Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili predetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Cellio con Breia risulta essere attualmente in regime di salvaguardia: lo stesso è infatti dotato di Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con D.G.R.P. in data 10/10/1989 n. 75-32009 e successive varianti e modificazioni) e nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, Progetto Definitivo, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 24/03/2023.

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle N.T.A. del P.R.G.C. adottato e approvato, l'edificio oggetto di stima ricade entro le cosiddette "Aree Edificate AER", normate dal relativo articolo 3.2.2. delle N.T.A., per le cui prescrizioni specifiche si rimanda alla pertinente scheda estratta dalle N.T.A. ed associata in calce alla presente Relazione di Stima.

Ai sensi del nuovo P.R.G.C. definitivo invece, l'edificio oggetto di stima appare classificato quale appartenente alle "Aree consolidate edificate - B3 (Z.T.O. B)", disciplinate dal relativo articolo 53 delle N.T.A., all'interno del quale sono individuabili i parametri, gli usi ammessi, nonché gli interventi consentiti. Anche in tale caso, estratto della Tavola grafica di riferimento, corredata della rispettiva legenda e dell'articolo di riferimento vengono allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

Le predette informazioni sono inoltre pubblicamente consultabili sul sito internet del Comune di Cellio con Breia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Cellio con Breia risulta essere attualmente in regime di salvaguardia: lo stesso è infatti dotato di Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con D.G.R.P. in data 10/10/1989 n. 75-32009 e successive varianti e modificazioni) e nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, Progetto Definitivo, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 24/03/2023.

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle N.T.A. di entrambi i P.R.G.C., nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) personalmente richiesto dal sottoscritto C.T.U. in data 11/11/2023 all'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Cellio con Breia e da questi rilasciato in data 13/12/2023, si osserva quanto segue:

- il terreno individuato dal mapp. 111 è classificato (in base al P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R.P. in data 10/10/1989 n. 75-32009 e successive varianti e modificazioni) quali: "USI AGRICOLI - AREE BOScate (E3)". Lo stesso, ai sensi del "Progetto Definitivo del nuovo P.R.G.C.", approvato con D.C.C. n. 1 del 24/03/2023, possiede la seguente destinazione urbanistica: "USO AGRICOLO aree boscate EB" - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: 3a;

- il terreno individuato dal mapp. 112 è classificato (in base al P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R.P. in data 10/10/1989 n. 75-32009 e successive varianti e modificazioni) quali: "USI AGRICOLI - AREE BOScate (E3)". Lo stesso, ai sensi del "Progetto Definitivo del nuovo P.R.G.C.", approvato con D.C.C. n. 1 del 24/03/2023, possiede la seguente destinazione urbanistica: "USO AGRICOLO aree boscate EB" - Classe di idoneità

all'utilizzazione urbanistica: parte 2, parte 3a.

Il tutto come specificato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cellio con Breia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

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

A seguito di "Istanza di accesso ad Atti", trasmessa dal sottoscritto C.T.U. all'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Cellio con Breia in data 11/11/2023, e di relativi accertamenti effettuati in data 27/12/2023, estesi anche ai proprietari precedenti e risalenti all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi ovvero alla storia edilizia dell'edificio, sono stati rinvenuti n. 3 diversi Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di seguito elencati ed allegati in calce alla presente Relazione di stima, nel dettaglio:

- "Licenza di Costruzione" n. 28/68, rilasciata dal Comune di Cellio in data 09/08/1968 ai Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, a seguito di relativa domanda presentata dagli stessi in data 05/08/1968 e parere della Commissione Edilizia nella seduta del 08/08/1968, avente per oggetto: "NUOVA COSTRUZIONE DI ABITAZIONE CIVILE", sita in Cellio, Località Colma snc;

- "Certificato di Abitabilità", rilasciato dal Comune di Cellio in data 16/09/1970 ai Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, a seguito di relativa domanda presentata dagli stessi in data 12/07/1970, relativo a: "NUOVA COSTRUZIONE" adibito ad uso "ABITAZIONE PROPRIA"CIVI", ubicata in Cellio, Regione Colma snc;

- "Autorizzazione", rilasciata dal Comune di Cellio in data 12/01/2001 al Sig. **** Omissis ****, a seguito di relativa istanza presentata dallo stesso in data 11/01/2001, relativa a: "DEPOSITO TEMPORANEO DI MATERIALE INERTE", sito in Cellio, Via Località Colma.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla definizione dello Stato Legittimo dell'immobile, così come introdotta dal D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120 e conseguente aggiornamento dell'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), mediante relativo accesso agli Atti si è potuto risalire al Titolo edilizio nativo dell'edificio.

Tuttavia, a seguito verifica di corrispondenza della situazione reale del bene immobile con lo stato attuale dei luoghi, si rileva assenza totale di corrispondenza tra le rappresentazioni grafiche contenute negli Elaborati di progetto autorizzativi, ovvero congiunti alla "Licenza di Costruzione" n. 28/68 del 09/08/1968 e la composizione attuale del fabbricato abitativo. Diffformità rilevabili nella sagoma dell'edificio, nelle dimensioni complessive, nella distribuzione tipologica interna dei vani e della scala, addirittura nel numero dei piani (n. 2 piani autorizzati dal Titolo edilizio contro i n. 3 piani realizzati).

Inoltre, anche i recenti lavori interni di manutenzione straordinaria, peraltro interrotti, sono scaturiti senza la richiesta di alcun Titolo edilizio di riferimento, non essendo stato reperito nulla di recente presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Cellio con Breia.

Stanti tali premesse, al fine di ottenere piena corrispondenza con lo stato dei luoghi, chiunque entrerà in possesso dell'immobile dovrà necessariamente ed inderogabilmente procedere alla loro regolarizzazione, mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, ovvero Condonò ai sensi art. 40, comma 6, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i. e art. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. Tale procedura comporterà l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi, nello specifico: le spese tecniche per la presentazione del Titolo edilizio (quantificabili in €. 3.000,00 oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), i Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale consistenti in €. 150,00 nonché la relativa oblazione in sanatoria. Tale sanzione pecuniaria riferita alle opere in difformità dovrà essere definita mediante l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Cellio con Breia, il quale deciderà quale metodo di calcolo imporre (a titolo di esempio: il doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi / il contributo di costruzione commisurato in misura doppia / l'applicazione delle tabelle relative ai Condoni). Essendo di difficile stima, si può supporre un onere quantificabile a partire da €. 5.164,00 per un importo totale complessivo (spese tecniche comprese) pari a circa €. 9.150,00.

E' inoltre estremamente importante segnalare che, ai sensi dei predetti art. 40, comma 6, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i. e art. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., la domanda attinente la Sanatoria/Condonò dovrà essere tassativamente "presentata entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità giudiziaria". Decorso tale termine perentorio, che permette di essere spendibile solamente agli immobili oggetto di trasferimento derivante da Procedure Esecutive, potrebbe non essere più possibile ottenere la corrispondenza edilizia dell'edificio, con grave danno a carico del potenziale acquirente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

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

In quanto terreni agricoli non risultano Titoli o Atti amministrativi di natura edilizia.

In riferimento alle prescrizioni dettate dai relativi C.D.U. si rimanda al precedente paragrafo "Normativa Urbanistica".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In quanto edificio singolo a carattere unifamiliare, non risultano vincoli od oneri di natura condominiale che potrebbero restare a carico di un potenziale acquirente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di terreni, non risultano vincoli od oneri di natura condominiale che potrebbero restare a carico di un potenziale acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nonostante il compendio oggetto di Stima sia costituito da n. 1 edificio di civile abitazione a carattere residenziale e n. 2 terreni, catastalmente univoci, ubicati pressochè davanti all'abitazione, attualmente lasciati a bosco incolto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto, di concerto con il Custode giudiziario, di non ricorrere alla suddivisione in lotti di vendita separati, in quanto la separazione dei cespiti potrebbe risultare antieconomica nei confronti della Procedura Esecutiva, con la concreta possibilità che uno dei beni possa rimanere invenduto e quindi ancorato all'Esecuzione immobiliare. I due terreni infatti, stanti le ridotte dimensioni e conseguentemente il modesto valore, qualora individuati in un lotto di vendita autonomo, costituirebbero un'antieconomicità nell'ambito della Procedura Esecutiva immobiliare.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc
Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 1 costituito da: - edificio adibito a civile abitazione, elevato su tre piani fuori terra, ospitante al suo interno un'unica abitazione (attualmente con finiture interne in parte al grezzo), collegata da scala interna di distribuzione verticale; al piano terra, in adiacenza all'ingresso della porzione abitativa risulta un vano deposito/autorimessa, catastalmente associato insieme all'edificio abitativo nonché quale parte integrante del volume edilizio del fabbricato. Un ampio cortile interno, con livelli di pendenza decisamente accentuati, assecondanti il profilo orografico (stante l'ubicazione in una zona di pre-montagna con altitudine di circa 700 s.l.m.) completa la dotazione del sedime. Il fabbricato presenta un doppio accesso affacciante sulla strada che conduce a tale porzione di territorio, denominata Via Carmelo Gilodi: il primo, ubicato a valle del sedime con orientamento a Nord, dotato di relativo ingresso carraio, mentre il secondo solamente pedonale, inserito a monte del lotto con orientamento a Sud.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 115, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 115, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.500,00
Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'edificio abitativo, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto

origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico, si è apportato un decremento in relazione alla quota parte di oneri che necessariamente si dovranno affrontare finalizzati alla realizzazione delle opere edilizie e delle finiture per ultimare il fabbricato, per i quali si rimanda alle relative descrizioni contenute nei paragrafi "Stato conservativo" e "Caratteristiche costruttive prevalenti", nonché l'assenza di tecnologie specifiche volte al risparmio energetico.

Quale determinazione del prezzo unitario a metro quadrato è stato consultato il "Listino immobiliare" della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (edizione n. 25, rilevazioni al Dicembre 2022); tale indice (di seguito allegato in estratto) individua quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario per le "Unità residenziali abitabili in buono stato" tra €. 500,00-700,00 mentre per le "Unità residenziali da ristrutturare" tra €. 200,00-400,00.

Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato all'incirca su di un valore al di poco inferiore alla media ponderata dei range di riferimento rappresentato dai due suddetti indici di mercato consultati (di cui il primo applicabile a tutte le porzioni del fabbricato di fatto completate ed il secondo a quelle ancora da ultimare): tale valore è stato stabilito in 420,00 €/mq.

Pertanto, premesso quanto sopra, si dichiara che il congruo valore di mercato dell'edificio ubicato in Cellio con Breia (VC), Località Colma snc - Fg. 19, mapp. 115 è pari a: €. 75.499,20 arrotondato a €. 75.500,00 (diconsi Euro settantacinquemilacinquecento/00).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc

Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 1 costituito da: - n. 2 appezzamenti di terreno, entrambi insistenti sul Fg. 19 e aventi superficie rispettivamente di: mq. 320 il mappale 111 e mq. 250 il mappale 112. Nello specifico i due mappali risultano essere confinanti, pressochè in prosecuzione e in adiacenza all'edificio principale di riferimento, raggiungibili direttamente dalla Via Carmelo Gilodi che li separa fisicamente dal predetto Bene n. 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 111, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 19, Part. 112, Qualità Castagneto da frutto

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

Valore di stima del bene: € 350,00

Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato dei beni immobili; pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche di entrambi i terreni (pressochè omogenei e dunque assimilabili), si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Quale determinazione del prezzo unitario a metro quadrato è stata consultata la "Banca Dati dei valori agricoli medi dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli" - annualità 2018 (attualmente il più aggiornato, di cui si allega estratto) - Comune di Cellio con Breia - Regione agraria n. 2 - coltura "CASTAGNETO DA FRUTTO".

Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto è stato stabilito in 0,538 €/mq (desunto dal valore riportato nell'indice di riferimento, ovvero pari a 5.383,00 €/Ha).

Pertanto, premesso quanto sopra, si dichiara che il congruo valore di mercato di entrambi i beni immobili (n. 2 appezzamenti di terreno) ubicati in Cellio con Breia (VC), Località Colma snc - Fg. 19,

mapp.li 111 e 112 è pari a: €. 306,66 arrotondato a €. 350,00 (diconsi Euro trecentocinquanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	179,76 mq	420,00 €/mq	€ 75.499,20	100,00%	€ 75.500,00
Bene N° 2 - Terreno Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc	570,00 mq	0,54 €/mq	€ 306,66	100,00%	€ 350,00
				Valore di stima:	€ 75.850,00

Valore di stima: € 75.850,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla regolarizzazione catastale ed edilizia (rif. paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia") pari a €. 1.200,00 + €. 9.150,00.	10350,00	€

Valore finale di stima: € 65.500,00

Si è apportato un decremento alla stima in relazione alle somme da affrontare riferite a:

- regolarizzazione catastale ed edilizia delle difformità esterne ed interne riscontrate, analiticamente dettagliate all'interno dei relativi paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia".

Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra dichiara, a risoluzione della presente Relazione di Stima che, salvo elementi a me sottaciuti, il congruo valore di mercato dei beni immobili (edificio abitativo residenziale e n. 2 appezzamenti di terreno) ubicati in Cellio con Breia (VC), Località Colma snc - Fg. 19, mapp.li 111, 112 e 115 è pari a: €. 65.500,00 (diconsi Euro sessantacinquemilacinquecento/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sulla base dei documenti in possesso e a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti in merito ai beni immobili rappresentati dalla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui in epigrafe, ai fini di una potenziale alienazione degli stessi è utile sottolineare quanto segue:

- non risultano informazioni, per palesi motivi di privacy, circa eventuali insoluti riferiti al pagamento di bollette per l'erogazione dei servizi di fornitura essenziali quali: corrente elettrica, gas-metano, acquedotto, tasse smaltimento rifiuti, ecc. Si ritiene tuttavia plausibile, ma non indubitabile, l'ipotesi che, essendo l'edificio non occupato da diverso tempo, non vi siano problemi di sorta riferiti all'erogazione di tali forniture.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene estremamente importante evidenziare quanto segnalato e dettagliato nei precedenti paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito sia alle consistenti difformità edilizie riscontrate nell'edificio, sia alla non corrispondenza a livello catastale di alcune incoerenze interne.

Particolarmente importante risulta la tempistica associata alla presentazione della domanda attinente la Sanatoria/Condono, che dovrà avvenire da parte del potenziale acquirente necessariamente entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento immobili e per la quale si rimanda a quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

Infine si sottolinea anche quanto precedentemente indicato sia all'interno dei paragrafi "Stato conservativo" e "Caratteristiche costruttive prevalenti", sia alla documentazione fotografica allegata in relazione alla mancanza di alcune finiture (pavimenti, rivestimenti, bagno a piano primo) all'interno dei vani abitativi.

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.

Bianzè, li 22/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fulchiero Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna, dei beni immobili (Aggiornamento al 02/11/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare tratta da Google maps (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo, svolto congiuntamente con il Custode giudiziario, Avv. Loredana Fumagalli (Aggiornamento al 02/11/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti di mappa catastale (Fg. 19, mapp. 115, 111 e 112) (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali attuali N.C.T. (Fg. 19, mapp. 115, 111 e 112) (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale NCEU attuale (Fg. 19, mapp. 115) (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale NCEU storica (Fg. 19, mapp. 115) (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale NCT storica (Fg. 19, mapp. 111 e 112) (Aggiornamento al 31/10/2023)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Scheda planimetrica catastale rasterizzata (Fig. 19, mapp. 115) (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - "Istanza di accesso ad Atti", trasmessa dal sottoscritto C.T.U. all'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Cellio con Breia in data 11/11/2023 (Aggiornamento al 11/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Licenza di Costruzione" n. 28/68, rilasciata dal Comune di Cellio in data 09/08/1968 (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - "Certificato di Abitabilità", rilasciato dal Comune di Cellio in data 16/09/1970 (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Autorizzazione", rilasciata dal Comune di Cellio in data 12/01/2001 (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) formulata dal sottoscritto C.T.U. all'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Cellio con Breia in data 11/11/2023 (Aggiornamento al 11/11/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica (riferito al Fig. 19, mapp. 111 e 112) rilasciato dal Comune di Cellio con Breia (Aggiornamento al 13/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Tavola V Pr3 "Infrastrutture e suolo urbano: uso e vincoli" P.R.G.C. adottato e approvato del Comune di Cellio con Breia, corredata da relativa legenda e da art. 3.2.2. delle N.T.A. (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Tavola 3P1d "Sviluppi del PRG - morfologie di progetto - componenti paesaggistiche" P.R.G.C. Definitivo del Comune di Cellio con Breia, corredata da relativa legenda e da art. 53 delle N.T.A. (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie di controllo, effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/01/2024 per ciascuna delle Debitrici Esecutate (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto del "Listino immobiliare" della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte: edizione n. 25, rilevazioni al Dicembre 2022 (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto "Banca dati dei valori agricoli medi dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli" - annualità 2018 - Comune di Cellio con Breia - Regione agraria n. 2 - coltura "Castagneto da frutto" (Aggiornamento al 22/01/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc
Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 1 costituito da: - edificio adibito a civile abitazione, elevato su tre piani fuori terra, ospitante al suo interno un'unica abitazione (attualmente con finiture interne in parte al grezzo), collegata da scala interna di distribuzione verticale; al piano terra, in adiacenza all'ingresso della porzione abitativa risulta un vano deposito/autorimessa, catastalmente associato insieme all'edificio abitativo nonchè quale parte integrante del volume edilizio del fabbricato. Un ampio cortile interno, con livelli di pendenza decisamente accentuati, assecondanti il profilo orografico (stante l'ubicazione in una zona di pre-montagna con altitudine di circa 700 s.l.m.) completa la dotazione del sedime. Il fabbricato presenta un doppio accesso affacciante sulla strada che conduce a tale porzione di territorio, denominata Via Carmelo Gilodi: il primo, ubicato a valle del sedime con orientamento a Nord, dotato di relativo ingresso carraio, mentre il secondo solamente pedonale, inserito a monte del lotto con orientamento a Sud. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 115, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 115, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Cellio con Breia risulta essere attualmente in regime di salvaguardia: lo stesso è infatti dotato di Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con D.G.R.P. in data 10/10/1989 n. 75-32009 e successive varianti e modificazioni) e nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, Progetto Definitivo, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 24/03/2023. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle N.T.A. del P.R.G.C. adottato e approvato, l'edificio oggetto di stima ricade entro le cosiddette "Aree Edificate AER", normate dal relativo articolo 3.2.2. delle N.T.A., per le cui prescrizioni specifiche si rimanda alla pertinente scheda estratta dalle N.T.A. ed associata in calce alla presente Relazione di Stima. Ai sensi del nuovo P.R.G.C. definitivo invece, l'edificio oggetto di stima appare classificato quale appartenente alle "Aree consolidate edificate - B3 (Z.T.O. B)", disciplinate dal relativo articolo 53 delle N.T.A., all'interno del quale sono individuabili i parametri, gli usi ammessi, nonchè gli interventi consentiti. Anche in tale caso, estratto della Tavola grafica di riferimento, corredata della rispettiva legenda e dell'articolo di riferimento vengono allegati in calce alla presente Relazione di Stima. Le predette informazioni sono inoltre pubblicamente consultabili sul sito internet del Comune di Cellio con Breia.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc
Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 1 costituito da: - n. 2 appezzamenti di terreno, entrambi insistenti sul Fg. 19 e aventi superficie rispettivamente di: mq. 320 il mappale 111 e mq. 250 il mappale 112. Nello specifico i due mappali risultano essere confinanti, pressochè in prosecuzione e in adiacenza all'edificio principale di riferimento, raggiungibili direttamente dalla Via Carmelo Gilodi che li separa fisicamente dal predetto Bene n. 1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 111, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 19, Part. 112, Qualità Castagneto da frutto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Cellio con Breia risulta essere attualmente in regime di salvaguardia: lo stesso è infatti dotato di Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con D.G.R.P. in data 10/10/1989 n. 75-32009 e successive varianti e modificazioni) e nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, Progetto Definitivo, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 24/03/2023. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle N.T.A. di entrambi i P.R.G.C., nonchè dal Certificato di

Destinazione Urbanistica (C.D.U.) personalmente richiesto dal sottoscritto C.T.U. in data 11/11/2023 all'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Cellio con Breia e da questi rilasciato in data 13/12/2023, si osserva quanto segue: - il terreno individuato dal mapp. 111 è classificato (in base al P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R.P. in data 10/10/1989 n. 75-32009 e successive varianti e modificazioni) quali: "USI AGRICOLI - AREE BOScate (E3)". Lo stesso, ai sensi del "Progetto Definitivo del nuovo P.R.G.C.", approvato con D.C.C. n. 1 del 24/03/2023, possiede la seguente destinazione urbanistica: "USO AGRICOLA aree boscate EB" - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: 3a; - il terreno individuato dal mapp. 112 è classificato (in base al P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R.P. in data 10/10/1989 n. 75-32009 e successive varianti e modificazioni) quali: "USI AGRICOLI - AREE BOScate (E3)". Lo stesso, ai sensi del "Progetto Definitivo del nuovo P.R.G.C.", approvato con D.C.C. n. 1 del 24/03/2023, possiede la seguente destinazione urbanistica: "USO AGRICOLA aree boscate EB" - Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: parte 2, parte 3a. Il tutto come specificato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cellio con Breia.

Prezzo base d'asta: € 65.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 115, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 115, Categoria A3	Superficie	179,76 mq
Stato conservativo:	Edificio in condizioni statico-strutturali congrue. Da un esame visivo il grado di conservazione del tetto appare insufficiente (si intravedono porzioni che necessitano assolutamente di manutenzione al manto di copertura), mentre le finiture esterne si mostrano discrete, nonostante l'immobile appaia non più abitato da diversi anni. All'interno dell'edificio alcuni vani risultano attualmente in attesa di completamento (pavimenti e finiture generiche), nello specifico in riferimento alla zona ingresso con l'ampio soggiorno e la camera al piano terra, entrambi dotati solamente di sottofondo senza pavimenti. Al piano primo alcuni listelli sia del parquet a pavimento, sia del rivestimento ligneo a soffitto risultano danneggiati, mentre il bagno appare interamente da ultimare (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature e sanitari), con il solo piatto doccia al momento presente. Anche il vano ripostiglio-nicchia in posizione retrostante (sebbene difficilmente abitabile) mostra l'assenza sia di intonaco che del pavimento. A giudizio del sottoscritto C.T.U. gli ultimi occupanti avevano iniziato una serie di opere di ristrutturazione, con avvio dei lavori, successivamente interrotti, per cause ignote. Totale assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici. Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia, associato alla contestuale esecuzione delle opere edilizie e di finitura mancanti, il fabbricato potrebbe assumere connotati decisamente superiori ed appaganti da un punto di vista di comfort abitativo.		
Descrizione:	Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 1 costituito da: - edificio adibito a civile abitazione, elevato su tre piani fuori terra, ospitante al suo interno un'unica abitazione (attualmente con finiture interne in parte al grezzo), collegata da scala interna di distribuzione verticale; al piano terra, in adiacenza all'ingresso della porzione abitativa risulta un vano deposito/autorimessa, catastalmente associato insieme all'edificio abitativo nonchè quale parte integrante del volume edilizio del fabbricato. Un ampio cortile interno, con livelli di pendenza decisamente accentuati, assecondanti il profilo orografico (stante l'ubicazione in una zona di pre-montagna con altitudine di circa 700 s.l.m.) completa la dotazione del sedime. Il fabbricato presenta un doppio accesso affacciante sulla strada che conduce a tale porzione di territorio, denominata Via Carmelo Gilodi: il primo, ubicato a valle del sedime con orientamento a Nord, dotato di relativo ingresso carraio, mentre il secondo solamente pedonale, inserito a monte del lotto con orientamento a Sud.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Cellio con Breia (VC) - Località Colma snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 111, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 19, Part. 112, Qualità Castagneto da frutto	Superficie	570,00 mq
Stato conservativo:	Entrambi i terreni identificati dai mappali 111 e 112 risultano al momento lasciati a bosco incolto, con presenza di sterpaglie e piante ad alto fusto, non facilmente accessibili come le immagini fotografiche dimostrano. Non si è a conoscenza di eventuali Contratti di Locazione.		
Descrizione:	Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 1 costituito da: - n. 2 appezzamenti di terreno, entrambi insistenti sul Fg. 19 e aventi superficie rispettivamente di: mq. 320 il mappale 111 e mq. 250 il mappale 112. Nello specifico i due mappali risultano essere confinanti, pressochè in prosecuzione e in adiacenza all'edificio principale di riferimento, raggiungibili direttamente dalla Via Carmelo Gilodi che li separa fisicamente dal predetto Bene n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 15/11/2019
Reg. gen. 8568 - Reg. part. 983
Quota: 1/1 di proprietà
Importo: € 206.582,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,37
Rogante: Notaio Roncarolo Gian Paolo
Data: 30/11/1999
N° repertorio: 82183
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1752 del 1999.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 22/09/2023
Reg. gen. 7651 - Reg. part. 6173
Quota: 1/1 di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - LOCALITÀ COLMA SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 15/11/2019
Reg. gen. 8568 - Reg. part. 983
Quota: 1/1 di proprietà
Importo: € 206.582,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,37
Rogante: Notaio Roncarolo Gian Paolo
Data: 30/11/1999
N° repertorio: 82183
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1752 del 1999.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 22/09/2023

Reg. gen. 7651 - Reg. part. 6173

Quota: 1/1 di proprietà

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura