

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17.....	12

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.002,00	28

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	30
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	31



All'udienza del 05/04/2024, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Trattasi di unità immobiliare residenziale con accesso principale da **** Omissis **** nel Comune di Motta de' Conti (VC).

Il fabbricato residenziale è elevato su due piani fuori terra, ha accesso principale da strada San Giovannino e secondario dal cortile interno di proprietà, composto di: cucina abitabile, ripostiglio sotto scala, disimpegno, bagno al piano terreno, vano scala di accesso al piano primo n.2 camere di cui una con balcone, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.60, oltre mq. 30 di cortile.

Motta de' Conti è un comune italiano di 738 abitanti della provincia di Vercelli in Piemonte, situato al confine con la Lombardia.

I beni si trovano in una posizione centrale rispetto al piccolo centro abitato del Comune di Motta de' Conti a pochi chilometri dalla strada provinciale 31 del Monferrato (SP 31) e dalla città di Casale Monferrato (AL).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/05/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Francesco Reposo

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Trattasi di unità immobiliare destinata a locale di sgombero con accesso principale dal cortile ubicato in **** Omissis **** nel Comune di Motta de' Conti (VC).

Il fabbricato è elevato su un piano fuori terra ed è composto di unico vano adibito a locale di sgombero, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.15 oltre mq.44 di area a verde.

Motta de' Conti è un comune italiano di 738 abitanti della provincia di Vercelli in Piemonte, situato al confine con la Lombardia.

I beni si trovano in una posizione centrale rispetto al piccolo centro abitato del Comune di Motta de' Conti a pochi chilometri dalla strada provinciale 31 del Monferrato (SP 31) e dalla città di Casale Monferrato (AL).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/05/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Francesco Reposo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

Si riporta il quadro D:

**** Omissis ****.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

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)

**** Omissis ****

Si riporta il quadro D:

**** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Motta de' Conti (VC) **** Omissis ****.

Tra le coerenze (salvo altri), l'immobile confina **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Motta de' Conti (VC) **** Omissis ****.

Tra le coerenze (salvo altri), l'immobile confina **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	21,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,81 m	Terreno

Abitazione	23,68 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,87 m	Primo
Balcone scoperto	4,03 mq	4,03 mq	0,25	1,01 mq	0,00 m	Primo
Cortile	30,00 mq	30,00 mq	0,18	5,40 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				66,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di vercelli e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	11,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,54 m	Terreno
Giardino	44,00 mq	44,00 mq	0,18	7,92 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				22,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di vercelli e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/1997 al 25/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 100, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 115,69

		Piano T-1
Dal 25/01/2006 al 11/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 100, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale Totale 70 mq; Totale: escluse aree scoperte 69 mq Rendita € 115,69 Piano T-1

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/1997 al 25/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 102 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 13,43 Piano T
Dal 25/01/2006 al 11/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 102 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale Totale 14 mq Rendita € 13,43 Piano T

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	100	3		A4	1	4	Totale 70 mq; Totale: escluse aree scoperte 69 mq	115,69 €	T-1	

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
3	100				Ente Urbano		00.00.56 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	102			C2	1	13	Totale 14 mq	13,43 €	T	

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
3	102				Ente Urbano		00.00.59 mq			

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, la planimetria è conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del Notaio Niccolò TIECCO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

**** Omissis ****.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del Notaio Niccolò TIECCO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

**** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessimo stato conservativo con evidenti distacchi della tinteggiatura di pareti e soffitti su entrambi i piani.

L'abitazione non è arredata ma al suo interno sono presenti mobili non più utilizzabili.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessimo stato conservativo senza serramenti e con porta d'ingresso di legno scardinata.

Il locale di sgombero al momento del sopralluogo risultava occupato da mobili del Signor **** Omissis **** che dichiarava di provvedere in giornata all'asporto di tutti i beni di sua proprietà (come dichiarato nella ricognizione informale dei luoghi redatta dal custode Avv. Francesco Reposo del 29.05.2024).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale in quanto sia il sedime che l'area occupata dai fabbricati sono di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale in quanto sia il sedime che l'area occupata dai fabbricati sono di proprietà dell'esecutata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Come indicato nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive, così come risulta dai titoli di provenienza.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Come indicato nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive, così come risulta dai titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

I beni oggetto di pignoramento si compongono di un fabbricato abitativo a due piani fuori terra, con relativa area cortilizia.

L'unità immobiliare ad uso residenziale risulta dai documenti ubicata al civico 26 di Via San Giovanni, tuttavia, in loco lato cortile è apposto il numero civico 17 mentre non vi è alcuna indicazione di numerazione civica lato strada.

L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

Il tetto del fabbricato è a falde su struttura lignea e manto di copertura in coppi vecchi e si presenta in pessimo stato manutentivo anche se non vi sono criticità da segnalare.

Il fabbricato è ante '67, esternamente si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione avente finiture ad intonaco civile solo su due facciate in quanto trattasi di fabbricato contiguo.

L'accesso all'abitazione avviene sia dalla Via principale che dall'area cortilizia di proprietà.

L'unità immobiliare internamente si presenta in pessime condizioni di manutenzione e di conservazione, dotato di finiture dell'epoca di costruzione.

I pavimenti sono in parte di gress al piano terreno e in parte di graniglia al piano primo ad esclusione del bagno che presenta rivestimenti a parete e pavimenti di ceramica.

Gli infissi esterni sono di legno, con vetro singolo originali dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Le porte interne sono di legno e il portoncino d'ingresso sempre di legno con chiusura non di sicurezza.

Gli impianti in generale non sono a norma, l'impianto di riscaldamento è assente e la produzione d'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

I beni oggetto di pignoramento si compongono di un fabbricato accessorio ad un piano fuori terra, con relativa area a verde.

L'unità immobiliare risulta dai documenti ubicata al civico 26 di Via San Giovanni, tuttavia, in loco lato cortile è apposto il numero civico 17.

L'immobile presenta struttura portante in blocchetti di cemento e copertura a due falde.

Il tetto del fabbricato è a falde su struttura lignea e manto di copertura in marsigliesi, si presenta in pessimo stato manutentivo anche se non vi sono criticità da segnalare.

Il fabbricato è ante '67, esternamente si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione privo di finiture in quanto al grezzo.

L'accesso all'immobile avviene dall'area cortilizia di proprietà.

La pavimentazione è in battuto di terra, non sono presenti infissi ad esclusione della porta di ingresso di legno in parte scardinata.

Non vi è presenza di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1977 al 25/01/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio OPPEZZO	28/08/1977	34386	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/08/1997	6700	5427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2006 al 11/07/2024	**** Omissis ****				
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LACCHI Francesco	25/01/2006	51933	22591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	11/02/2006	1499	1018
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1977 al 25/01/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio OPPEZZO	28/08/1977	34386	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/08/1997	6700	5427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2006 al 11/07/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LACCHI Francesco	25/01/2006	51933	22591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	11/02/2006	1499	1018
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 10/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/02/2006
Reg. gen. 1500 - Reg. part. 254
Quota: 1/1
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Rogante: LACCHI Francesco
Data: 11/02/2006
N° repertorio: 51934
N° raccolta: 22592
Note: Il CTU precisa inoltre che PENELOPE SPV S.R.L. è creditrice della sig.ra , in quanto cessionaria del credito di INTESA SANPAOLO S.P.A, per effetto dell'operazione di cartolizzazione
- con cessione di crediti in blocco - ex L. n.130/1999, stipulata il 20.04.1948, cessione della quale è stata data comunicazione con pubblicazione sulla Gazz. Uff. Rep. Italiana del 05.05.2018, Fg. ins. n.52(1).

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 23/10/2007
Reg. gen. 11154 - Reg. part. 7099
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 15/02/2024
Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1104
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il CTU precisa inoltre che PENELOPE SPV S.R.L. è creditrice della sig.ra , in quanto cessionaria del credito di INTESA SANPAOLO S.P.A, per effetto dell'operazione di cartolizzazione
- con cessione di crediti in blocco - ex L. n.130/1999, stipulata il 20.04.1948, cessione della quale è stata data comunicazione con pubblicazione sulla Gazz. Uff. Rep. Italiana del 05.05.2018, Fg. ins. n.52(1).

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 10/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/02/2006
Reg. gen. 1500 - Reg. part. 254
Quota: 1/1
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Rogante: LACCHI Francesco
Data: 11/02/2006
N° repertorio: 51934
N° raccolta: 22592
Note: Il CTU precisa inoltre che PENELOPE SPV S.R.L. è creditrice della sig.ra , in quanto cessionaria del credito di INTESA SANPAOLO S.P.A, per effetto dell'operazione di cartolizzazione
- con cessione di crediti in blocco - ex L. n.130/1999, stipulata il 20.04.1948, cessione della quale è stata data comunicazione con pubblicazione sulla Gazz. Uff. Rep. Italiana del 05.05.2018, Fg. ins. n.52(1).

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 23/10/2007
Reg. gen. 11154 - Reg. part. 7099
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

• VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 15/02/2024

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1104

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il CTU precisa inoltre che PENELOPE SPV S.R.L. è creditrice della sig.ra , in quanto cessionaria del credito di INTESA SANPAOLO S.P.A, per effetto dell'operazione di cartolizzazione

- con cessione di crediti in blocco - ex L. n.130/1999, stipulata il 20.04.1948, cessione della quale è stata data comunicazione con pubblicazione sulla Gazz. Uff. Rep. Italiana del 05.05.2018, Fg. ins. n.52(1).

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

L'immobile si trova in area edificata di tipo AR-4, normata come segue:

22.4 - aree e fabbricati residenziali di tipo AR-4

In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

TIPI D'INTERVENTO AMMESSI:

ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE;

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO;

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A;

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B consentita tramite il riuso, anche con cambio di destinazione d'uso di volumi accessori esistenti fino al 50% del volume residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto, oppure con

recupero totale dei volumi esistenti in presenza di S.U.E. (Piano di Recupero);

AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE fino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto;

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE;

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE consentita nel mantenimento delle volumetrie, allineamenti ed altezze da attuarsi in presenza di S.U.E. (Piano di recupero);

NUOVA COSTRUZIONE limitatamente ai fabbricati accessori per la residenza MODALITÀ DI INTERVENTO:

PERMESSO DI COSTRUIRE PER GLI INTERVENTI ELENCATI ALL'ART.10 D.P.R. 6.06.2001
n.380 - T.U. DELL'EDILIZIA O D.I.A. PER GLI ALTRI INTERVENTI AMMESSI-
S.U.E. (Piano di Recupero)

PARAMETRI (Nel caso di intervento mediante S.U.E.) :

It: INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE = 2,5 mc/mq

H: ALTEZZA MASSIMA = pari all'esistente

Rc: RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO = 30%

D : VISUALE LIBERA MINIMA = 10,00 ml.

Dc: DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (*) = 5,00 ml.

O IN ADERENZA A EDIFICI PREESISTENTI O A

CONFINE CON ACCORDO SCRITTO TRA

CONFINANTI

PARCHEGGI PRIVATI (**) = 1mq./10mc

(*) tale parametro non si applica ai fabbricati pertinenziali e alle autorimesse di cui all'art.8 delle presenti N.di A.

(**) "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"(L.24/3/1989 N.122).

La dotazione minima consentita è, comunque, di mq.8,00.

NOTA: vedi art. 47 "riscontro in sede di attuazione del P.R.G.U. del rispetto delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

L'immobile si trova in area edificata di tipo AR-4, normata come segue:

22.4 - aree e fabbricati residenziali di tipo AR-4

In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

TIPI D'INTERVENTO AMMESSI:

ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE;

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO;

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A;

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B consentita tramite il riuso, anche con cambio di destinazione d'uso di volumi accessori esistenti fino al 50% del volume residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto, oppure con

recupero totale dei volumi esistenti in presenza di S.U.E. (Piano di Recupero);

AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE fino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto;

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE;

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE consentita nel mantenimento delle volumetrie, allineamenti ed altezze da attuarsi in presenza di S.U.E. (Piano di recupero);

NUOVA COSTRUZIONE limitatamente ai fabbricati accessori per la residenza MODALITÀ DI INTERVENTO:

PERMESSO DI COSTRUIRE PER GLI INTERVENTI ELENCATI ALL'ART.10 D.P.R. 6.06.2001

n.380 - T.U. DELL'EDILIZIA O D.I.A. PER GLI ALTRI INTERVENTI AMMESSI-

S.U.E. (Piano di Recupero)

PARAMETRI (Nel caso di intervento mediante S.U.E.) :

It: INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE = 2,5 mc/mq

H: ALTEZZA MASSIMA = pari all'esistente

Rc: RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO = 30%
D : VISUALE LIBERA MINIMA = 10,00 ml.
Dc: DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (*) = 5,00 ml.

O IN ADERENZA A EDIFICI PREESISTENTI O A
CONFINE CON ACCORDO SCRITTO TRA
CONFINANTI

PARCHEGGI PRIVATI (**) = 1mq./10mc

(*) tale parametro non si applica ai fabbricati pertinenziali e alle autorimesse di cui all'art.8 delle presenti N.di A.

(**) "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"(L.24/3/1989 N.122).

La dotazione minima consentita è, comunque, di mq.8,00.

NOTA: vedi art. 47 "riscontro in sede di attuazione del P.R.G.U. del rispetto delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

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 non risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Motta de' Conti, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Autorizzazione n.821/97A rilasciata in data 19.05.1997 per lavori di tinteggiatura esterna con colore giallo chiaro di fabbricato di civile abitazione;
- 2) Autorizzazione n.864/97A rilasciata in data 31.10.1997 per lavori di ripassatura manto di copertura e sostituzione canali di gronda.

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.

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata in data 18.09.1993 con lo stato di fatto, si riscontra la difformità al piano terreno inerente il posizionamento errato della tramezzatura divisoria tra il bagno e

l'ingresso.

Per sanare tali difformità, è necessario presentare C.I.L.A. in sanatoria completa di tutti gli allegati, eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa.

I costi relativi alle attività di cui sopra consistono in:

- 1) Pratica Urbanistica per redazione C.I.L.A. in sanatoria e allegati per l'importo di € 1.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 2) Diritti, bolli, sanzione amministrativa e oneri comunali € 1.100,00;
- 3) Redazione pratica di aggiornamento catastale Docfa € 250,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 4) Diritti catastali e visure € 70,00.

Totale complessivo € 3.000,00 ivato

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

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 non risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Motta de' Conti, non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi il fabbricato in oggetto.

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.

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata in data 18.09.1993 con lo stato di fatto, non si riscontrano difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Anno 2023 - Semestre 2 - Comune di Motta de' Conti - Zona Centrale - abitazione di tipo economico", e portali immobiliari, ma soprattutto 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).

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17
Trattasi di unità immobiliare residenziale con accesso principale da **** Omissis **** nel Comune di Motta de' Conti (VC). Il fabbricato residenziale è elevato su due piani fuori terra, ha accesso principale da strada San Giovannino e secondario dal cortile interno di proprietà, composto di: cucina abitabile, ripostiglio sotto scala, disimpegno, bagno al piano terreno, vano scala di accesso al piano primo n.2 camere di cui una con balcone, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.60, oltre mq. 30 di cortile. Motta de' Conti è un comune italiano di 738 abitanti della provincia di Vercelli in Piemonte, situato al confine con la Lombardia. I beni si trovano in una posizione centrale rispetto al piccolo centro abitato del Comune di Motta de' Conti a pochi chilometri dalla strada provinciale 31 del Monferrato (SP 31) e dalla città di Casale Monferrato (AL).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 100, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 100, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.564,00

• **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17

Trattasi di unità immobiliare destinata a locale di sgombero con accesso principale dal cortile ubicato in **** Omissis **** nel Comune di Motta de' Conti (VC). Il fabbricato è elevato su un piani fuori terra ed è composto di unico vano adibito a locale di sgombero, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.15 oltre mq.44 di area a verde. Motta de' Conti è un comune italiano di 738 abitanti della provincia di Vercelli in Piemonte, situato al confine con la Lombardia. I beni si trovano in una posizione centrale rispetto al piccolo centro abitato del Comune di Motta de' Conti a pochi chilometri dalla strada provinciale 31 del Monferrato (SP 31) e dalla città di Casale Monferrato (AL).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 102, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 102, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.438,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	66,41 mq	400,00 €/mq	€ 26.564,00	100,00%	€ 26.564,00
Bene N° 2 - Deposito Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17	22,92 mq	150,00 €/mq	€ 3.438,00	100,00%	€ 3.438,00
Valore di stima:					€ 30.002,00

Valore di stima: € 30.002,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 27.002,00

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

Casale Monferrato, li 12/07/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Autorizzazioni edilizie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica contratti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie stato di fatto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria con le difformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario
- ✓ N° 4 Altri allegati - visure, planimetrie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto google
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta invio perizia alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17

Trattasi di unità immobiliare residenziale con accesso principale da **** Omissis **** nel Comune di Motta de' Conti (VC). Il fabbricato residenziale è elevato su due piani fuori terra, ha accesso principale da strada San Giovannino e secondario dal cortile interno di proprietà, composto di: cucina abitabile, ripostiglio sotto scala, disimpegno, bagno al piano terreno, vano scala di accesso al piano primo n.2 camere di cui una con balcone, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.60, oltre mq. 30 di cortile. Motta de' Conti è un comune italiano di 738 abitanti della provincia di Vercelli in Piemonte, situato al confine con la Lombardia. I beni si trovano in una posizione centrale rispetto al piccolo centro abitato del Comune di Motta de' Conti a pochi chilometri dalla strada provinciale 31 del Monferrato (SP 31) e dalla città di Casale Monferrato (AL). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 100, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 100, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in area edificata di tipo AR-4, normata come segue: 22.4 - aree e fabbricati residenziali di tipo AR-4 In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: TIPI D'INTERVENTO AMMESSI: ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE; RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B consentita tramite il riuso, anche con cambio di destinazione d'uso di volumi accessori esistenti fino al 50% del volume residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto, oppure con recupero totale dei volumi esistenti in presenza di S.U.E. (Piano di Recupero); AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE fino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto; DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE; DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE consentita nel mantenimento delle volumetrie, allineamenti ed altezze da attuarsi in presenza di S.U.E. (Piano di recupero); NUOVA COSTRUZIONE limitatamente ai fabbricati accessori per la residenza MODALITÀ DI INTERVENTO: PERMESSO DI COSTRUIRE PER GLI INTERVENTI ELENCATI ALL'ART.10 D.P.R. 6.06.2001 n.380 - T.U. DELL'EDILIZIA O D.I.A. PER GLI ALTRI INTERVENTI AMMESSI- S.U.E. (Piano di Recupero) PARAMETRI (Nel caso di intervento mediante S.U.E.) : It: INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE = 2,5 mc/mq H: ALTEZZA MASSIMA = pari all'esistente Rc: RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO = 30% D : VISUALE LIBERA MINIMA = 10,00 ml. Dc: DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (*) = 5,00 ml. O IN ADERENZA A EDIFICI PREESISTENTI O A CONFINE CON ACCORDO SCRITTO TRA CONFINANTI PARCHEGGI PRIVATI (**) = 1mq./10mc (*) tale parametro non si applica ai fabbricati pertinenziali e alle autorimesse di cui all'art.8 delle presenti N.di A. (**) "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"(L.24/3/1989 N.122). La dotazione minima consentita è, comunque, di mq.8,00. NOTA: vedi art. 47 "riscontro in sede di attuazione del P.R.G.U. del rispetto delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale".

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17

Trattasi di unità immobiliare destinata a locale di sgombero con accesso principale dal cortile ubicato in **** Omissis **** nel Comune di Motta de' Conti (VC). Il fabbricato è elevato su un piani fuori terra ed è composto di unico vano adibito a locale di sgombero, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.15 oltre mq.44 di area a verde. Motta de' Conti è un comune italiano di 738 abitanti della provincia di Vercelli in Piemonte, situato al confine con la Lombardia. I beni si trovano in una posizione centrale rispetto al piccolo centro abitato del Comune di Motta de' Conti a pochi chilometri dalla strada provinciale 31 del Monferrato (SP 31) e dalla città di Casale Monferrato (AL).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 102, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 102, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in area edificata di tipo AR-4, normata come segue: 22.4 - aree e fabbricati residenziali di tipo AR-4 In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: TIPI D'INTERVENTO AMMESSI: ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE; RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B consentita tramite il riuso, anche con cambio di destinazione d'uso di volumi accessori esistenti fino al 50% del volume residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto, oppure con recupero totale dei volumi esistenti in presenza di S.U.E. (Piano di Recupero); AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE fino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto; DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE; DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE consentita nel mantenimento delle volumetrie, allineamenti ed altezze da attuarsi in presenza di S.U.E. (Piano di recupero); NUOVA COSTRUZIONE limitatamente ai fabbricati accessori per la residenza MODALITÀ DI INTERVENTO: PERMESSO DI COSTRUIRE PER GLI INTERVENTI ELENCATI ALL'ART.10 D.P.R. 6.06.2001 n.380 - T.U. DELL'EDILIZIA O D.I.A. PER GLI ALTRI INTERVENTI AMMESSI- S.U.E. (Piano di Recupero) PARAMETRI (Nel caso di intervento mediante S.U.E.) : It: INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE = 2,5 mc/mq H: ALTEZZA MASSIMA = pari all'esistente Rc: RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO = 30% D : VISUALE LIBERA MINIMA = 10,00 ml. Dc: DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (*) = 5,00 ml. O IN ADERENZA A EDIFICI PREESISTENTI O A CONFINE CON ACCORDO SCRITTO TRA CONFINANTI PARCHEGGI PRIVATI (**) = 1mq./10mc (*) tale parametro non si applica ai fabbricati pertinenziali e alle autorimesse di cui all'art.8 delle presenti N.di A. (**) "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"(L.24/3/1989 N.122). La dotazione minima consentita è, comunque, di mq.8,00. NOTA: vedi art. 47 "riscontro in sede di attuazione del P.R.G.U. del rispetto delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale".

Prezzo base d'asta: € 27.002,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.002,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 100, Sub. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 100, Qualità Ente Urbano	Superficie	66,41 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessimo stato conservativo con evidenti distacchi della tinteggiatura di pareti e soffitti su entrambi i piani. L'abitazione non è arredata ma al suo interno sono presenti mobili non più utilizzabili.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare residenziale con accesso principale da **** Omissis **** nel Comune di Motta de' Conti (VC). Il fabbricato residenziale è elevato su due piani fuori terra, ha accesso principale da strada San Giovannino e secondario dal cortile interno di proprietà, composto di: cucina abitabile, ripostiglio sotto scala, disimpegno, bagno al piano terreno, vano scala di accesso al piano primo n.2 camere di cui una con balcone, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.60, oltre mq. 30 di cortile. Motta de' Conti è un comune italiano di 738 abitanti della provincia di Vercelli in Piemonte, situato al confine con la Lombardia. I beni si trovano in una posizione centrale rispetto al piccolo centro abitato del Comune di Motta de' Conti a pochi chilometri dalla strada provinciale 31 del Monferrato (SP 31) e dalla città di Casale Monferrato (AL).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via San Giovanni n.17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 102, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 102, Categoria C2	Superficie	22,92 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessimo stato conservativo senza serramenti e con porta d'ingresso di legno scardinata. Il locale di sgombero al momento del sopralluogo risultava occupato da mobili del Signor **** Omissis **** che dichiarava di provvedere in giornata all'asporto di tutti i beni di sua proprietà (come dichiarato nella ricognizione informale dei luoghi redatta dal custode Avv. Francesco Reposo del 29.05.2024).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare destinata a locale di sgombero con accesso principale dal cortile ubicato in **** Omissis **** nel Comune di Motta de' Conti (VC). Il fabbricato è elevato su un piani fuori terra ed è		

	composto di unico vano adibito a locale di sgombero, il tutto avente superficie commerciale di circa mq.15 oltre mq.44 di area a verde. Motta de' Conti è un comune italiano di 738 abitanti della provincia di Vercelli in Piemonte, situato al confine con la Lombardia. I beni si trovano in una posizione centrale rispetto al piccolo centro abitato del Comune di Motta de' Conti a pochi chilometri dalla strada provinciale 31 del Monferrato (SP 31) e dalla città di Casale Monferrato (AL).
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 MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA SAN GIOVANNI N.17

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/02/2006
Reg. gen. 1500 - Reg. part. 254
Quota: 1/1
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Rogante: LACCHI Francesco
Data: 11/02/2006
N° repertorio: 51934
N° raccolta: 22592
Note: Il CTU precisa inoltre che PENELOPE SPV S.R.L. è creditrice della sig.ra , in quanto cessionaria del credito di INTESA SANPAOLO S.P.A, per effetto dell'operazione di cartolizzazione
- con cessione di crediti in blocco - ex L. n.130/1999, stipulata il 20.04.1948, cessione della quale è stata data comunicazione con pubblicazione sulla Gazz. Uff. Rep. Italiana del 05.05.2018, Fg. ins. n.52(1).

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 23/10/2007
Reg. gen. 11154 - Reg. part. 7099
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 15/02/2024
Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1104
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il CTU precisa inoltre che PENELOPE SPV S.R.L. è creditrice della sig.ra , in quanto cessionaria del credito di INTESA SANPAOLO S.P.A, per effetto dell'operazione di cartolizzazione
- con cessione di crediti in blocco - ex L. n.130/1999, stipulata il 20.04.1948, cessione della quale è stata data comunicazione con pubblicazione sulla Gazz. Uff. Rep. Italiana del 05.05.2018, Fg. ins. n.52(1).

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/02/2006
Reg. gen. 1500 - Reg. part. 254
Quota: 1/1
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Rogante: LACCHI Francesco
Data: 11/02/2006
N° repertorio: 51934
N° raccolta: 22592
Note: Il CTU precisa inoltre che PENELOPE SPV S.R.L. è creditrice della sig.ra , in quanto cessionaria del credito di INTESA SANPAOLO S.P.A, per effetto dell'operazione di cartolizzazione
- con cessione di crediti in blocco - ex L. n.130/1999, stipulata il 20.04.1948, cessione della quale è stata data comunicazione con pubblicazione sulla Gazz. Uff. Rep. Italiana del 05.05.2018, Fg. ins. n.52(1).

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 23/10/2007
Reg. gen. 11154 - Reg. part. 7099
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 15/02/2024
Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1104
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il CTU precisa inoltre che PENELOPE SPV S.R.L. è creditrice della sig.ra , in quanto cessionaria del credito di INTESA SANPAOLO S.P.A, per effetto dell'operazione di cartolizzazione
- con cessione di crediti in blocco - ex L. n.130/1999, stipulata il 20.04.1948, cessione della quale è stata data comunicazione con pubblicazione sulla Gazz. Uff. Rep. Italiana del 05.05.2018, Fg. ins. n.52(1).