

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T	20
Stima / Formazione lotti	21
Riserve e particolarità da segnalare	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2025 del R.G.E.	24
Lotto Unico	24

All'udienza del 28/04/2025, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r_fumagalli_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Trattasi di villetta a destinazione residenziale (aderente lungo il lato est con ad altra proprietà di terzi), comprensiva di sedime pertinenziale ai lati nord, ovest e sud (*vedi estratto mappa c.t.), inserita nella frazione Mantie del Comune di Motta de' Conti, alla via Torino civico 13 (pedonale).

La frazione, che dagli ultimi dati disponibili consta di 36 abitanti, è ubicata ad est del fiume Sesia e dista circa 10 km dal Comune di Motta de' Conti di cui fa parte. E' comunque raggiungibile tramite strade ordinarie di normale percorribilità ma priva dei servizi minimi essenziali ed attività commerciali, alcune delle quali raggiungibili solo presso i comuni più prossimi o i centri di maggiori dimensioni quali Vercelli (km 25 circa), Casale Monferrato (km 16 circa) e Mortara (km 20 circa).

Il casello autostradale più prossimo della A26 (Casale Nord) dista circa 9 km.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa auto collocata all'estremità nord-est della particella su cui insiste il compendio in esecuzione (*vedi estratto mappa c.t.), sempre inserita nella frazione Mantie del Comune di Motta de' Conti, alla via Torino civico 13 (pedonale).

La frazione, che dagli ultimi dati disponibili consta di 36 abitanti, è ubicata ad est del fiume Sesia e dista circa 10 km dal Comune di Motta de' Conti di cui fa parte. E' comunque raggiungibile tramite strade ordinarie di normale percorribilità ma priva dei servizi minimi essenziali ed attività commerciali, alcune delle quali raggiungibili solo presso i comuni più prossimi o i centri di maggiori dimensioni quali Vercelli (km 25 circa), Casale Monferrato (km 16 circa) e Mortara (km 20 circa).

Il casello autostradale più prossimo della A26 (Casale Nord) dista circa 9 km.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, recante data 27 febbraio 2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, la visura catastale storica aggiornata al 05.05.2025 relativa al bene pignorato, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria dell'unità immobiliare ai fini del raffronto in loco (*vedi allegati); si è inoltre provveduto a richiedere presso la Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato, l'elenco delle formalità in capo all'esecutata con aggiornamento al 23.07.2025 (*allegato).

Con riferimento alla documentazione ex Art.567 CPC in atti, la certificazione notarile riporta un atto derivativo trascritto il 17.7.2003, quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 26.02.2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, recante data 27 febbraio 2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, la visura catastale storica aggiornata al 05.05.2025 relativa al bene pignorato, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria dell'unità immobiliare ai fini del raffronto in loco (*vedi allegati); si è inoltre provveduto a richiedere presso la Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato, l'elenco delle formalità in capo all'esecutata con aggiornamento al 23.07.2025 (*allegato).

Con riferimento alla documentazione ex Art.567 CPC in atti, la certificazione notarile riporta un atto derivativo trascritto il 17.7.2003, quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 26.02.2025.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 05.maggio.2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Coerenze da nord in corpo unico comprensivo di altra unità pignorata, ed in senso orario con riferimento alla mappa c.t.:

edificio di culto - via Goffredo Mameli - particelle n°31 e 29 - Via Torino.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Coerenze da nord in corpo unico comprensivo di altra unità pignorata, ed in senso orario con riferimento alla mappa c.t.:

edificio di culto - via Goffredo Mameli - particelle n°31 e 29 - Via Torino.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	0,00 m	T-1°
Portico	35,50 mq	36,00 mq	0,33	11,88 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				163,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,88 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie. Si da atto dell'esistenza di area pertinenziale esterna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Rimessa	13,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	14,00 mq	

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

La rimessa ha larghezza lorda esterna pari a circa mt 2.60 mentre la lunghezza non è rilevabile in ragione della vegetazione spontanea infestante presente all'atto del sopralluogo.

Si da atto dell'esistenza di area pertinenziale esterna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 32, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 190 mq Rendita € 221,56 Piano T-1°

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 05.05.2025 allegata alla presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 32, Sub. 2 Categoria C6 Cl.unica, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 28,20 Piano T

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 05.05.2025 allegata alla presente relazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	32	1		A4	2	6.5	190 mq	221,56 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 05.05.2025 allegata alla presente relazione.

La planimetria catastale richiesta ad Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risulta derivare dalla rasterizzazione di una planimetria redatta in data 20.07.2010 a seguito di variazione.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, la distribuzione interna dei vani risulta assimilabile alle planimetrie in atti ed al numero dei vani.

Deve tuttavia essere evidenziato che alcune altezze interne dichiarate sulla planimetrie (e la conseguente destinazione non riportata per tutti i vani) non risultano corrispondere alla realtà e ciò potrebbe incidere sulla quantificazione dei vani in classamento. Si richiama in punto anche il capitolo relativo alla conformità edilizia (preordinata ai fini delle verifiche richieste).

Qualora dette difformità incidessero sulla diversa attribuzione della rendita catastale (ma ciò dipende dalla conclusione dell'iter edilizio che precede la variazione), fatte salve diverse disposizioni di Ag. Entrate-territorio, si dovrà provvedere al relativo aggiornamento il cui costo può essere quantificato cautelativamente in circa Euro 1.500,00 oltre accessori di legge e diritti da corrispondere ad Agenzia Entrate per l'approvazione della pratica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	32	2		C6	unica	13	14 mq	28,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 05.05.2025 allegata alla presente relazione.

La planimetria catastale richiesta ad Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risulta derivare dalla rasterizzazione di una planimetria redatta in data 20.07.2010 a seguito di variazione.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, ancorchè non

accessibile e non interamente rilevabile, per quanto a vedersi la conformazione risulta assimilabile alla planimetria in atti, ferma restando l'impossibilità di un rilievo integrale di alcune dimensioni.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Dal sopralluogo effettuato, risulta che il fabbricato sia dotato di accessi plurimi:

- un accesso pedonale dalla via Torino;
- un primo accesso carraio all'estremità nord della particella (per intendersi, verso la chiesa di San Rocco);
- un secondo accesso carraio verso sud: sebbene allo stato non sia possibile identificare con certezza la sua collocazione rispetto alle mappe catastali e proprietà limitrofe (la recinzione parrebbe non corrispondere alla delimitazione catastale), dalle verifiche catastali minime possibili, appare possibile formulare due ipotesi: l'accesso sud si esercita sulla proprietà di terzi (mappale n.29), oppure vista anche la perimetrazione dell'area riportata sulla planimetria c.f. (linea tratteggiata), identifichi il passaggio/accesso di terzi che, in tal caso avviene sulla porzione di sedime pertinenziale pignorato.

Solo un rilievo topografico di dettaglio potrebbe definire l'esatta posizione dell'accesso rispetto alle proprietà limitrofe, circostanza che secondo opinione dello scrivente sarebbe auspicabile, sia in ragione di una corretta rappresentazione e precisazione nell'avviso di vendita, sia affinché gli eventuali interessati ne abbiano piena contezza anche al fine di scongiurare l'insorgere di contrasti e contenziosi in merito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato, risulta che la rimessa sia accessibile unicamente dall'accesso carraio all'estremità nord della particella (per intendersi, verso la chiesa di San Rocco).

Si precisa che all'atto del sopralluogo con il Custode nominato, la rimessa risultava ispezionabile solo dall'esterno poichè chiusa. Non si può pertanto conoscere l'esistenza di eventuali compartimentazioni interne, la loro tipologia e lo spazio netto utile interno.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

L'unità immobiliare in oggetto risulta in mediocri condizioni di conservazione anche e non solo in ragione del fatto che, all'atto sopralluogo, emergeva inequivocabilmente l'abbandono del fabbricato da parecchio tempo nonché contestuali rigonfiamenti e distacchi della tinta localizzati in più punti.

Pur senza poter accedere alla copertura per evidenti ragioni di sicurezza, si sono potute accertare evidenti lesioni del manto di copertura (intradosso non ispezionabile) verosimilmente ascrivibili a fenomeni meteorici impetuosi (grandine) che hanno notoriamente colpito la zona negli ultimi anni. Si rilevano infatti al piano inferiore tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Quanto alla certificazione degli impianti nulla è emerso all'accesso agli atti rendendosi pertanto necessarie le opportune verifiche di sicurezza e normative, da parte di soggetti abilitati a tal fine.

Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto risulta in normali condizioni di conservazione (riscontro esterno) anche in considerazione della destinazione d'uso propria. Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

L'immobile non risulta inserito in contesto a regime condominiale o in ambito pluriabitativo, pertanto privo di parti comuni con/rispetto a terzi. Si richiama in ogni caso quanto indicato al capitolo "precisazioni".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

La rimessa non risulta inserita in contesto a regime condominiale o in ambito pluriabitativo, pertanto privo di parti comuni con/rispetto a terzi.

Si richiamano in ogni caso le precisazione di cui al bene n.1 trattandosi comunque di lotto unico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Nulla risulta dalla certificazione sostitutiva notarile versata in atti.

Si richiama in ogni caso il capitolo "precisazioni" in merito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Nulla risulta dalla certificazione sostitutiva notarile versata in atti.

Si richiama in ogni caso il capitolo "precisazioni" del bene n.1 in merito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Sulla base delle destinazioni previste dalle planimetrie catastali attualmente in atti, l'unità immobiliare in esecuzione, risulta così composta:

- al piano terreno ingresso in vano a tutta altezza, cucina, bagno, ripostiglio, altro vano utilizzato come soggiorno (destinazione non indicata), porticato al lato nord, sedime pertinenziale a giardino parzialmente piantumato;

- al piano primo, accessibile da scala interna, disimpegno, bagno e due vani utilizzati come camere (destinazione non riportata in planimetria c.f.).

Perplessità sorgono sui requisiti igienico/sanitari e r.a.i relativi all'effettivo utilizzo dei vani al piano primo come camere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Sulla base delle destinazioni previste dalle planimetrie catastali attualmente in atti, l'unità immobiliare in esecuzione, risulta costituita da una rimessa avente capienza stimabile per auto di piccole/medie dimensioni: deve tuttavia essere considerato che la collocazione a ridosso della recinzione perimetrale in muratura implica notevoli difficoltà di manovra emergendo perplessità circa la reale possibilità di ricoverarvi un'auto. Trattasi di struttura molto semplice in lamiera grecata sia per le pareti che per la copertura a due falde; la porta di accesso a due ante ubicata al lato corto è parimenti in lamiera. Non è dato sapersi se vi sia una qualsivoglia struttura di appoggio al terreno e come questa sia realizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

L'immobile risulta libero

A seguito dei due iniziali tentativi, il sopralluogo è avvenuto in occasione del terzo accesso alla presenza del Custode nominato. L'immobile risulta quindi libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

L'immobile risulta libero

A seguito dei due iniziali tentativi, il sopralluogo è avvenuto in occasione del terzo accesso alla presenza del Custode nominato. L'immobile risulta quindi libero di persone, ma essendo la rimessa chiusa, non è dato sapersi se/cosa vi sia ricoverato all'interno.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2003 al 15/04/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	17/07/2003	6536	4555
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2011	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	13/04/2012	2704	2157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2011	**** Omissis ****				
		Acquisto di legato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	13/06/2011	5174	3770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 23.07.2025 (*vedi elenco formalita' allegato) non risultano atti successivi alla data di certificazione notarile (27.02.2025).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2003 al 15/04/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	17/07/2003	6536	4555

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2011	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	13/04/2012	2704	2157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2011	**** Omissis ****	Acquisto di legato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	13/06/2011	5174	3770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 23.07.2025 (*vedi elenco formalita' allegato) non risultano atti successivi alla data di certificazione notarile (27.02.2025).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 27/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Vercelli il 30/06/2023
Reg. gen. 5565 - Reg. part. 494
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 103.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 16/07/2024
Reg. gen. 6421 - Reg. part. 5117
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 26/02/2025
Reg. gen. 1580 - Reg. part. 1274
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Formalità rilevate dalla documentazione ex art.567 c.p.c. versata in atti di esecuzione.

Dall'aggiornamento richiesto dallo scrivente alla Conservatoria RR.II. di Vercelli in data 23.07.2025 non risultano ulteriori formalità successive alla trascrizione del pignoramento (*vedi allegati).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 27/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Vercelli il 30/06/2023
Reg. gen. 5565 - Reg. part. 494
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 103.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 16/07/2024

Reg. gen. 6421 - Reg. part. 5117

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 26/02/2025

Reg. gen. 1580 - Reg. part. 1274

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Formalità rilevate dalla documentazione ex art.567 c.p.c. versata in atti di esecuzione.

Dall'aggiornamento richiesto dallo scrivente alla Conservatoria RR.II. di Vercelli in data 23.07.2025 non risultano ulteriori formalità successive alla trascrizione del pignoramento (*vedi allegati).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Dall'esame della tavola n.3.c - v.1 (piano regolatore generale variante n.1), l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ricompresa all'interno degli "usi residenziali" azionamento "AR2" (*vedi allegati in appendice).

Il citato azionamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano, (fascicolo B) alle quali si rimanda per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare preventivamente presso l'ufficio tecnico comunale.

Sulla base delle informazioni fornita dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link: https://www.comune.mottadeconti.vc.it/wp-content/uploads/2024/02/Elaborato-3C_Motta-de-Conti_Definitivo_5000_07.12.2021.pdf

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Dall'esame della tavola n.3.c - v.1 (piano regolatore generale variante n.1), l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ricompresa all'interno degli "usi residenziali" azionamento "AR2" (*vedi allegati in appendice).

Il citato azionamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano, (fascicolo B) alle quali si rimanda per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare preventivamente presso l'ufficio tecnico comunale.

Sulla base delle informazioni fornita dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link: https://www.comune.mottadeconti.vc.it/wp-content/uploads/2024/02/Elaborato-3C_Motta-de-Conti_Definitivo_5000_07.12.2021.pdf

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente provvedeva ad inviare formale richiesta a mezzo pec per accesso agli atti individuati dall'ufficio tecnico competente.

Nel modi indicati, lo scrivente provvedeva ad accedere agli uffici comunali dove veniva esibita la seguente pratica edilizia:

- concessione gratuita per opere edilizie n.49 rilasciata il 23.04.1985 in capo ad Attendoli Giovanni per "la ristrutturazione interna di un fabbricato di civile abitazione". La pratica edilizia, per quanto visionato e consegnato, non comprende il certificato di agibilità e nemmeno la modulistica di inizio e fine lavori, presente nel fascicolo ma non compilata/protocollata.

Nota: l'atto concessorio edilizio risulta datato il 23.04.1985 ma, risultando la richiesta di concessione in data 30.09.1985 è ragionevole ipotizzare che trattasi di errore materiale nella datazione delle concessione.

Dal raffronto tra il sopralluogo effettuato e la documentazione tecnica consegnata in copia dall'ufficio tecnico, risultano le seguenti difformità:

- difformità distributive/dimensionali interne;
- mancanza di una finestra nel bano al piano terreno;
- totale assenza del portico aggettante il lato nord;
- varie minori.

Attesa l'assenza della destinazione progettualmente prevista negli elaborati grafici, sorgono perplessità circa la rispondenza dei requisiti igienico sanitari (d.m. Sanità del 5.7.1975) rispetto all'effettivo utilizzo dei locali visionati specie al piano primo.

Si da inoltre atto di un consistente manufatto murario destinato a camino/barbecue nel giardino che non risulta in alcun elaborato grafico, pertanto illegittimo.

Eseguite, preordinate e fatte salve le verifiche di compatibilità delle difformità presso il comune (da effettuarsi a cura dell'eventuale interessato), ove ne ricorrano i presupposti di fattibilità, (verificabili previo allestimento di elaborati almeno in via preliminare) solo e soltanto in questo caso, il costo professionale per l'allestimento della pratica di regolarizzazione può essere quantificato in circa Euro 4.500,00 oltre a contributi previdenziali ed accessori di Legge, ai quali andranno sommati i diritti/obblazioni da versare al comune e da quantificarsi a cura dell'ufficio ricevente all'atto della presentazione.

Quanto alla procedura che ci occupa, l'art. 46 DPR 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresi i relativi oneri/obblazioni o, in caso di incompatibilità con lo strumento urbanistico vigente, rimessione in pristino.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

- 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente provvedeva ad inviare formale richiesta a mezzo pec per accesso agli atti individuati dall'ufficio tecnico competente.

Nel modi indicati, lo scrivente provvedeva ad accedere agli uffici comunali dove veniva esibita una pratica edilizia afferente opere edilizie per "la ristrutturazione interna di un fabbricato di civile abitazione" (citata per il bene n.1). La pratica edilizia, non contempla la realizzazione della rimessa che, sebbene costituita da una semplice struttura metallica, secondo opinione dello scrivente è da intendersi quale "immobile per destinazione" e quindi neccessaria di titolo autorizzativo edilizio che ne abbia assentito l'esistenza, considerazione che risulta supportata anche dal censimento catastale in essere.

Per quanto precede, dal punto di vista edilizio, la rimessa allo stato risulta illegittima.

Dalla consultazione delle n.t.a. di p.r.g. ulteriori perplessità emergono anche in merito alla possibilità di regolarizzazione/sanatoria poichè la possibilità di costruzione a confine sarebbe sempre ammessa nel caso di fabbricati pertinenziali senza accordo con il confinante per confini di lunghezza non superiore a mt. 7.50, se non fosse che rimessa non è costruita a confine ma ad una distanza non prevista.

Eseguite, preordinate e fatte salve le verifiche di compatibilità delle difformità presso il comune (da effettuarsi a cura dell'eventuale interessato), ove ne ricorrano i presupposti di fattibilità, (verificabili previo allestimento di elaborati almeno in via preliminare) solo e soltanto in questo caso, il costo professionale per l'allestimento della pratica di regolarizzazione (nel caso prevista) può essere quantificata in circa Euro 3.000,00 oltre a contributi previdenziali ed accessori di Legge, ai quali andranno sommati i diritti/oblazioni da versare al comune da quantificarsi a cura dell'ufficio ricevente all'atto della presentazione.

Quanto alla procedura che ci occupa, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresi i relativi oneri/oblazioni o, in caso di incompatibilità con lo strumento urbanistico vigente, rimessione in pristino.

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T-1°

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare in esecuzione, non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA TORINO 13, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare in esecuzione, non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

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 in essere, conservazione, finiture coeve consistenza, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta nella zona. 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** - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°

Trattasi di villetta a destinazione residenziale (aderente lungo il lato est con ad altra proprietà di terzi), comprensiva di sedime pertinenziale ai lati nord, ovest e sud (*vedi estratto mappa c.t.), inserita nella frazione Mantie del Comune di Motta de' Conti, alla via Torino civico 13 (pedonale). La frazione, che dagli ultimi dati disponibili consta di 36 abitanti, è ubicata ad est del fiume Sesia e dista circa 10 km dal Comune di Motta de' Conti di cui fa parte. E' comunque raggiungibile tramite strade ordinarie di normale percorribilità ma priva dei servizi minimi essenziali ed attività commerciali, alcune delle quali raggiungili solo presso i comuni più prossimi o i centri di maggiori dimensioni quali Vercelli (km 25 circa), Casale Monferrato (km 16 circa) e Mortara (km 20 circa). Il casello autostradale più prossimo della A26 (Casale Nord) dista circa 9 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 32, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 73.746,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e della tipologia costruttiva, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche alla consultazione delle banche dati disponibili, opportunamente tarate ed adattate al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione di fatto, finiture coeve, consistenza, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale e situazione edilizia da regolarizzare, situazione del mercato locale ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, le modalità di trasferimento del diritto in essere in ragione dell'asta competitiva, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 450,00 da intendersi comprensiva delle aree pertinenziali esterne a corredo.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T

Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa auto collocata all'estremità nord-est della particella su cui insiste il compendio in esecuzione (*vedi estratto mappa c.t.), sempre inserita nella frazione Mantie del Comune di Motta de' Conti, alla via Torino civico 13 (pedonale). La frazione, che dagli ultimi dati

disponibili consta di 36 abitanti, è ubicata ad est del fiume Sesia e dista circa 10 km dal Comune di Motta de' Conti di cui fa parte. E' comunque raggiungibile tramite strade ordinarie di normale percorribilità ma priva dei servizi minimi essenziali ed attività commerciali, alcune delle quali raggiungili solo presso i comuni più prossimi o i centri di maggiori dimensioni quali Vercelli (km 25 circa), Casale Monferrato (km 16 circa) e Mortara (km 20 circa). Il casello autostradale più prossimo della A26 (Casale Nord) dista circa 9 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 32, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.000,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, della tipologia costruttiva economica ed essenziale, delle notevoli perplessità afferenti la legittimità edilizia e conseguente sanabilità, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato a corpo in euro 2.000,00.

L'importo stimato in rapporto ai costi stimati in larga massima per la regolarizzazione non ne giustificerebbe certamente l'opportunità a meno che, quale unica giustificazione, si badi al solo grado di utilità del fabbricato (solo e soltanto se regolarizzabile).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°	163,88 mq	450,00 €/mq	€ 73.746,00	100,00%	€ 73.746,00
Bene N° 2 - Garage Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T	14,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 2.000,00
Valore di stima:					€ 75.746,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si richiama quanto riportato al capitolo "precisazioni".

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.

Vercelli, li 29/07/2025

ELENCO ALLEGATI:


- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - CONSERVATORIA RR.II.
- ✓ N° 3 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - STRALCIO P.R.G.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 32, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	163,88 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in mediocri condizioni di conservazione anche e non solo in ragione del fatto che, all'atto sopralluogo, emergeva inequivocabilmente l'abbandono del fabbricato da parecchio tempo nonché contestuali rigonfiamenti e distacchi della tinta localizzati in più punti. Pur senza poter accedere alla copertura per evidenti ragioni di sicurezza, si sono potute accertare evidenti lesioni del manto di copertura (intradosso non ispezionabile) verosimilmente ascrivibili a fenomeni meteorici impetuosi (grandine) che hanno notoriamente colpito la zona negli ultimi anni. Si rilevano infatti al piano inferiore tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Quanto alla certificazione degli impianti nulla è emerso all'accesso agli atti rendendosi pertanto necessarie le opportune verifiche di sicurezza e normative, da parte di soggetti abilitati a tal fine. Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Trattasi di villetta a destinazione residenziale (aderente lungo il lato est con ad altra proprietà di terzi), comprensiva di sedime pertinenziale ai lati nord, ovest e sud (*vedi estratto mappa c.t.), inserita nella frazione Mantie del Comune di Motta de' Conti, alla via Torino civico 13 (pedonale). La frazione, che dagli ultimi dati disponibili consta di 36 abitanti, è ubicata ad est del fiume Sesia e dista circa 10 km dal Comune di Motta de' Conti di cui fa parte. E' comunque raggiungibile tramite strade ordinarie di normale percorribilità ma priva dei servizi minimi essenziali ed attività commerciali, alcune delle quali raggiungibili solo presso i comuni più prossimi o i centri di maggiori dimensioni quali Vercelli (km 25 circa), Casale Monferrato (km 16 circa) e Mortara (km 20 circa). Il casello autostradale più prossimo della A26 (Casale Nord) dista circa 9 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via Torino 13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 32, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in normali condizioni di conservazione (riscontro esterno) anche in considerazione della destinazione d'uso propria. Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa auto collocata all'estremità nord-est della particella su cui insiste il compendio in esecuzione (*vedi estratto mappa c.t.), sempre inserita nella frazione Mantie del Comune di Motta de' Conti, alla via Torino civico 13 (pedonale). La frazione, che dagli ultimi dati disponibili consta di 36 abitanti, è ubicata ad est del fiume Sesia e dista circa 10 km dal Comune di Motta de' Conti di cui fa parte. E' comunque raggiungibile tramite strade ordinarie di normale percorribilità ma		

	priva dei servizi minimi essenziali ed attività commerciali, alcune delle quali raggiungili solo presso i comuni più prossimi o i centri di maggiori dimensioni quali Vercelli (km 25 circa), Casale Monferrato (km 16 circa) e Mortara (km 20 circa). Il casello autostradale più prossimo della A26 (Casale Nord) dista circa 9 km.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero



























