
TRIBUNALE DI VERCELLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2021 del R.G.E.

promossa da

contro

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	12
Patti	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	26



Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2021 del R.G.E.....	31
Lotto Unico	31



INCARICO

All'udienza del 02/07/2021, 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 20/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Trattasi di unita' immobiliare di tipo isolato ai quattro lati avente destinazione monofamiliare, ubicata all'interno n.21 dell'androne carraio posto al civico n.8 di Via Roma nel comune di Motta De' Conti dal quale avviene l'accesso indiretto.

L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Trattasi di unita' immobiliare destinata a rimessa per auto, ubicata lungo il lato ovest della particella (n.581) sulla quale sorgono le unita' immobiliari eseguite.

L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Trattasi di unita' immobiliare destinata a locale di deposito/tettoia e legnaia, ubicata lungo il lato sud e parzialmente ovest della particella (n.581) sulla quale sorgono le unita' immobiliari eseguite. L'accesso (indiretto) avviene sempre dall'interno n.21 dell'androne carraio posto al civico n.8 in Via Roma nel comune di Motta De' Conti.

L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Quanto alla documentazione ex art.567 c.2 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), recante data 16.06.2021, corredato di estratto dalla mappa c.t..

Lo scrivente ha poi provveduto a richiedere le visure catastali storiche aggiornate (29.07.2021).

La certificazione sostitutiva di cui sopra, risale e cita un atto di acquisto autenticato nelle firme in data 18.04.2000 trascritto il 23.05.2000 quindi in data antecedente ai venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta infatti il 09.06.2021.

Si e' inoltre provveduto a richiedere l'elenco sintetico formalità presso Agenzia Entrate -uff. pubblicità immobiliare Conservatoria RR.II- in data 27.9.2021 (aggiornamento al 24.9.2021).

Il tutto come meglio elencato ed individuato nel capitolo "provenienze ventennali" a seguire nella presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Quanto alla documentazione ex art.567 c.2 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), recante data 16.06.2021, corredato dell'estratto dalla mappa c.t..

Lo scrivente ha poi provveduto a richiedere le visure catastali storiche aggiornate (29.07.2021).

La certificazione sostitutiva di cui sopra, risale e cita un atto di acquisto autenticato nelle firme in data 18.04.2000 trascritto il 23.05.2000 quindi in data antecedente ai venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta infatti il 09.06.2021.

Si e' inoltre provveduto a richiedere l'elenco sintetico formalità presso Agenzia Entrate -uff. pubblicità immobiliare (Conservatoria RR.II) in data 27.9.2021 (aggiornamento al 24.9.2021).

Il tutto come meglio elencato ed individuato nel capitolo "provenienze ventennali" a seguire nella presente relazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Quanto alla documentazione ex art.567 c.2 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), recante data 16.06.2021, corredato dell'estratto dalla mappa c.t..

Lo scrivente ha poi provveduto a richiedere le visure catastali storiche aggiornate (29.07.2021).

La certificazione sostitutiva di cui sopra, risale e cita un atto di acquisto autenticato nelle firme in data 18.04.2000 trascritto il 23.05.2000 quindi in data antecedente ai venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta infatti il 09.06.2021.

Si e' inoltre provveduto a richiedere l'elenco sintetico formalita' presso Agenzia Entrate -uff. pubblicità immobiliare (Conservatoria RR.II) in data 27.9.2021 (aggiornamento al 24.9.2021).

Il tutto come meglio elencato ed individuato nel capitolo "provenienze ventennali" a seguire nella presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

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

- (

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

-

Dati rilevati dalla documentazione in atti, trascrizione pignoramenti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 29.7.2021.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

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

-

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

-

Dati rilevati dalla documentazione in atti, trascrizione pignoramenti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 29.7.2021.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

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

•

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

Dati rilevati dalla documentazione in atti, trascrizione pignoramenti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 29.7.2021.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Confini con riferimento alla mappa C.T. da nord (per l'intero lotto in corpo unico) ed in senso orario: mappali n.512 - 513 - altro foglio di mappa - mappale n.511.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Confini con riferimento alla mappa C.T. da nord (per l'intero lotto in corpo unico) ed in senso orario: mappali n.512 - 513 - altro foglio di mappa - mappale n.511.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Confini con riferimento alla mappa C.T. da nord (per l'intero lotto in corpo unico) ed in senso orario: mappali n.512 - 513 - altro foglio di mappa - mappale n.511.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	28,50 mq	38,40 mq	1,00	38,40 mq	0,00 m	T
abitazione	25,34 mq	38,40 mq	0,85	32,64 mq	0,00 m	1
Cantina	17,00 mq	26,80 mq	0,30	8,04 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				79,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,08 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. in raffronto allo stato dei luoghi e con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie. Il vano scala/ingresso conteggiato una sola volta. Per la porzione "abitativa" al primo piano e' stato applicato un coefficiente di differenziazione in ragione delle ridotte altezze interne.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,72 mq	15,81 mq	1,00	15,81 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,81 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. in raffronto allo stato dei luoghi e con applicazione del coefficiente ponderato per il caso di specie.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Legnaia	12,72 mq	15,81 mq	0,30	4,74 mq	0,00 m	1
Tettoia	39,34 mq	44,75 mq	1,00	44,75 mq	0,00 m	T
Deposito	5,28 mq	6,72 mq	0,50	3,36 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,85 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. in raffronto allo stato dei luoghi e con applicazione dei coefficienti ponderati per il caso di specie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/07/2021	"	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 581, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 97 mq Rendita € 136,34

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 29.07.2021.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/07/2021	"	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 581, Sub. 5 Categoria C6 Cl.U, Cons. 20 Superficie catastale 25 mq Rendita € 43,38 Piano T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 29.07.2021.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/07/2021		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 581, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 49 Superficie catastale 74 mq Rendita € 50,61 Piano T-1

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 29.07.2021.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	581	4		A4	2	4	97 mq	136,34 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano derivare dall'acquisizione informatizzata di planimetrie redatte in data 19.12.2007.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risultano modifiche interne e relative alle altezze dichiarate sulle planimetrie; tra queste risulta un'altezza misurata in loco pari al mt 2.26 per la camera piccola (in luogo dei mt 2.70 indicati) ed un'altezza variabile da un minimo di mt 2.00 ad un massimo di mt 2.54 per la camera doppia (in luogo dei mt 2.70 indicati). Ancorché sia verosimile ipotizzare la realizzazione di una controsoffittatura le altezze non risultano conformi alla destinazione d'uso attuale. Anche il locale cantinato ha altezza misurata pari a mt 1.95 in luogo dei mt 2.50 indicati in planimetria.

Fatte salve e preordinate anche le regolarizzazioni/variazioni e/o adeguamenti urbanistici in conformità all'utilizzo dei vani, si dovrebbe provvedere alle variazioni catastali del caso.

Quanto alla tettoia di copertura dell'andito carraio in ingresso, si richiama il contenuto al capitolo "regolarità edilizia" della presente relazione.

Si precisa che l'accesso (indiretto) avviene tramite androne carraio frontistante via Roma in corrispondenza del civico n.8 e che l'unità immobiliare di cui trattasi si identifica all'interno n.21.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	581	5		C6	U	20	25 mq	43,38 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risulta derivare dall'acquisizione informatizzata di planimetria redatta in data 16.08.1993. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risultano modifiche interne costituite dalla realizzazione di un setto divisorio interno con apertura di accesso laterale (lato lungo) per creare un piccolo vano ad uso ripostiglio (inaccessibile all'atto del sopralluogo essendo stipato di beni di vario tipo).

Fatte salve e preordinate anche le regolarizzazioni/variazioni e/o adeguamenti urbanistici in conformità alle opere interne (nuove detto divisorio), si dovrebbe provvedere alla variazione catastale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, 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
	3	581	6		C2	1	49	74 mq	50,61 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risulta derivare dall'acquisizione informatizzata di planimetria redatta in data 16.08.1993. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risultano modeste modifiche consistenti nell'apertura della porta lungo il lato ovest, in luogo della porta lungo il lato nord chiusa e trasformata in una piccolissima finestrella.

Sebbene dette modifiche non incidono sui parametri atti a determinare una diversa rendita catastale, nell'ambito delle regolarizzazioni se ne consiglia la variazione sempre fatte salve e preordinate le regolarizzazioni/variazioni e/o adeguamenti urbanistici in conformità alle modifiche eseguite.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Nulla risulta dalla documentazione versata nel fascicolo in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Nulla risulta dalla documentazione versata nel fascicolo in atti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Nulla risulta dalla documentazione versata nel fascicolo in atti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni variabili in base agli ambienti considerati: si ravvisano pertanto locali in discrete condizioni di conservazione al piano terreno ed altri caratterizzati dalla necessità di interventi manutentivi quali ad esempio la scala di collegamento tra i piani ed i prospetti esterni caratterizzati da distacchi di tinta e intonaco, vistosi rappezzi ed efflorescenze. Si ritiene necessaria una revisione/adeguamento dell'impianto elettrico.

Atteso che il Decreto Ministeriale Sanità' 5 luglio 1975 e s.m.i. testualmente recita "l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli" ne deriva che i locali al piano superiore, allo stato, non hanno altezza idonea ai fini abitativi. Per quanto a vedersi, si riterrebbe necessario provvedere anche ad una revisione/verifica degli impianti sulla scorta delle normative vigenti in materia. L'abitazione risulta dotata di serramenti perimetrali esterni con vetro/camera e portoncino di sicurezza in ingresso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni di vetusta' connesse all'epoca di presumibile realizzazione sebbene sufficiente in rapporto alla destinazione d'uso prevista; un intervento di ordinaria manutenzione sarebbe auspicabile tanto alla struttura che soprattutto all'impianto elettrico. All'atto del sopralluogo risultava utilizzato come locale officina/hobbystica. L'eventuale utilizzo in conformità alla destinazione catastale

(autorimessa) consentirebbe di ricoverare solo auto di medio/piccole dimensioni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni di vetusta' connesse all'epoca di presumibile realizzazione. Risulta invece notevolmente penalizzante la presenza di coperture in lastre di fibrocemento/amianto che appaiono, tra l'altro, danneggiate da eventi meteorici (grandine) essendo rilevabili all'atto del sopralluogo i fori passanti sparsi sulle stesse lastre *vedi doc. fotografica allegata).

Le coperture risultano anche presenti ed evidenziate nella "mappatura amianto" del geoportale del Servizio informativo Geografico Ambientale di Arpa Piemonte (*vedi stralcio allegato).

Si ritiene che l'intervento sia da attuarsi a livello prioritario.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale e pertanto priva di parti in comunione con altre proprietà terze rispetto alle tre unità in esecuzione. Vi e' invece area cortilizia b.c.n.c..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale e pertanto priva di parti in comunione con altre proprietà terze rispetto alle tre unità in esecuzione. Vi e' invece area cortilizia b.c.n.c..

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale e pertanto priva di parti in comunione con altre proprietà terze rispetto alle tre unità in esecuzione. Vi e' invece area cortilizia b.c.n.c..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano terreno (rialzato) si accede direttamente nel locale soggiorno/cucina, tramite andito di passo al piede della scala si accede invece al servizio igienico completo, posto ad un livello inferiore (in 5 alzate);
- il primo piano è raggiungibile tramite scala interna ad una rampa e si compone di due vani adibiti a camere da letto ancorché prive dei requisiti d.m. 5.7.1975.

Tramite porta esterna, si scende nel locale cantina sottostante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

L'unità immobiliare è costituita da un unico spazio di forma rettangolare (rimessa) chiuso lungo il lato corto nord, mediante portone metallico a due ante, con parte inferiore cieca e parte superiore dotata di quadrotti vetrati.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

L'unità immobiliare è costituita da una legnaia (ubicata sostanzialmente al di sopra della rimessa), una tettoia ed un piccolo deposito attrezzi. Si precisa che non tutti gli ambienti risultavano accessibili poiché stipati di materiali, beni ed oggetti di vario tipo. Lo stato di conservazione risulta appena sufficiente trasparendo la necessità di interventi manutentivi rilevanti (copertura in lastre di fibrocemento/amianto), revisione delle orditure lignee e degli impianti esistenti piuttosto precari (es. imp. elettrico).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data di sopralluogo (26.7.2021) il fabbricato risultava occupato dal debitore esecutato unitamente alla sua famiglia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data di sopralluogo (26.7.2021) l'unita' risultava occupata dal debitore esecutato ed utilizzata come locale officina/hobbystico.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data di sopralluogo (26.7.2021) l'unita' risultava occupata dal debitore esecutato ed utilizzata come locale di deposito attrezzi, beni di vario tipo, cicli e motocicli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/04/2000 al		Compravendita

19/01/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 19/01/2006 al 23/10/2007		Conservatoria RR.II. Vercelli	23/05/2000	4093	3066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2006		
		Trascrizione			
Dal 23/10/2007		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	30/01/2006	1035	728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2007		
		Trascrizione			
Dal 23/10/2007		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	02/11/2007	11388	7242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007					

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 27.9.2021 (elenco formalità) non risultano atti successivi alla data di certificazione notarile (16.6.2021).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21,
PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2000 al 19/01/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 19/01/2006 al 23/10/2007		Conservatoria RR.II. Vercelli	23/05/2000	4093	3066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 23/10/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	30/01/2006	1035	728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	02/11/2007	11388	7242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 27.9.2021 (elenco formalità) non risultano atti successivi alla data di certificazione notarile (16.6.2021).

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21,
PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2000 al 19/01/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	23/05/2000	4093	3066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/01/2006 al 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	30/01/2006	1035	728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	02/11/2007	11388	7242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 27.9.2021 (elenco formalita') non risultano atti successivi alla data

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 16/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Vercelli il 02/11/2007
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 2714
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00

Capitale: € 80.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da mutuo
Iscritto a Vercelli il 05/10/2010
Reg. gen. 7681 - Reg. part. 1389
Importo: € 142.580,59

Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 09/06/2021
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 4133

Oneri di cancellazione

Formalità pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 16.06.2021.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 27.9.2021 (elenco formalità) non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data di certificazione notarile (16.6.2021).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21,
PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 16/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Vercelli il 02/11/2007
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 2714
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00

Capitale: € 80.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da mutuo
Iscritto a Vercelli il 05/10/2010
Reg. gen. 7681 - Reg. part. 1389
Importo: € 142.580,59

Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 09/06/2021
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 4133

Oneri di cancellazione

Formalità pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 16.06.2021.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 27.9.2021 (elenco formalità) non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data di certificazione notarile (16.6.2021).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21,
PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 16/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Vercelli il 02/11/2007
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 2714
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00

Capitale: € 80.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da mutuo
Iscritto a Vercelli il 05/10/2010
Reg. gen. 7681 - Reg. part. 1389
Importo: € 142.580,59

Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 09/06/2021
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 4133

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 16.06.2021.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 27.9.2021 (elenco formalita') non risultano formalita' pregiudizievoli successive alla data di certificazione notarile (16.6.2021).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Dall'esame della tavola del piano regolatore generale del territorio unionale, adottato con deliberazione del consiglio unionale n.3 del 20.4.2011 e n.8 del 30.11.2011 (definitivo aprile 2011), ed in particolare la tavola 3.B, "centro abitato", risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all'interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate "Aree residenziali di topo BR"(*vedi allegati in appendice). Il citato azzonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano,(Fascicolo B - *vedi allegato).

Si rimanda in ogni caso al contenuto integrale delle n.t.a. ed ai rimandi ed ai richiami ivi contenuti, nonché agli

elaborati grafici di piano nel loro insieme, ed infine alla consultazione preventiva dell'ufficio tecnico per ogni eventuale ambito/intervento da attuarsi anche in previsione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Dall'esame della tavola del piano regolatore generale del territorio unionale, adottato con deliberazione del consiglio unionale n.3 de; 20.4.2011 e n.8 del 30.11.2011 (definitivo aprile 2011), ed in particolare la tavola 3.B, "centro abitato", risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all'interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate "Aree residenziali di topo BR"(*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 - *vedi allegato).

Si rimanda in ogni caso al contenuto integrale delle n.t.a. ed ai rimandi ed ai richiami ivi contenuti, nonché' agli elaborati grafici di piano nel loro insieme, ed infine alla consultazione preventiva dell'ufficio tecnico per ogni eventuale ambito/intervento da attuarsi anche in previsione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Dall'esame della tavola del piano regolatore generale del territorio unionale, adottato con deliberazione del consiglio unionale n.3 de; 20.4.2011 e n.8 del 30.11.2011 (definitivo aprile 2011), ed in particolare la tavola 3.B, "centro abitato", risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all'interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate "Aree residenziali di topo BR"(*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 - *vedi allegato).

Si rimanda in ogni caso al contenuto integrale delle n.t.a. ed ai rimandi ed ai richiami ivi contenuti, nonché' agli elaborati grafici di piano nel loro insieme, ed infine alla consultazione preventiva dell'ufficio tecnico per ogni eventuale ambito/intervento da attuarsi anche in previsione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -29 luglio- all'ufficio tecnico del comune di Motta De' Conti.

In data 23 agosto, l'ufficio riscontrava la richiesta comunicando di aver individuato una sola pratica edilizia.

In seguito, previ accordi, effettuava accesso all'ufficio tecnico comunale per l'esame della documentazione esibita dalla referente.

L'unica pratica edilizia esibita riguarda:

- D.I.A. (denuncia inizio attività) del 19 novembre 2007, protocollo n.2577 del 19 novembre 2007, presentata testualmente per opere di "manutenzione straordinaria, quali modifica di prospetto relativo alla chiusura di una finestra ed alla trasformazione di una portafinestra in finestra nella facciata fronte cortile interno". La

pratica edilizia e' corredata di elaborati grafici e relazione/asseverazione prestata dal tecnico estensore in ordine alle opere previste.

Per quanto attiene alle opere indicate con la pratica d.i.a., le modifiche alle aperture in facciata risultano effettivamente eseguite.

Numerose perplessità' sorgono invece sulla legittimità' della tettoia di copertura dell'andito di accesso, aggettante il lato est del fabbricato abitativo fino al confine con la particella n.513: detta tettoia risulta sorretta da tre mensole metalliche reticolari, sei arcarecci metallici, tre ritti verticali al confine e sovrastante lamiera grecata di copertura. Il manufatto risulta comparire nella pratica edilizia del novembre 2007 (quale mera rappresentazione dello stato di fatto quindi già' esistente, e non tra le opere da eseguire) ma non compare nella scheda catastale del dicembre 2007 peraltro redatta dallo stesso tecnico(!). Dal raffronto tra la documentazione fotografica allegata alla pratica edilizia del 2007 in rapporto a quanto visionato in loco risulta, peraltro, sostituita la copertura in lastre ondulate in materiale plastico verde con l'attuale lamiera grecata.

Atteso che il comune non ha individuato alcuna pratica edilizia che abbia assentito la realizzazione della tettoia (che non può essere coeva al fabbricato), allo stato, la tettoia e' da ritenersi illegittima e dovrà' pertanto provvedersi alla regolarizzazione mediante ripristino dei luoghi oppure sanatoria onerosa nel caso sia compatibile con lo strumento urbanistico vigente; in tal caso del tutto probabilmente dovrà' anche ottenersi l'assenso della proprietà confinante (non scontato) per la regolarizzazione "a confine".

Per tutto quanto precede, si ritiene che l'eventuale interessato dovrebbe verificare la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali del caso. Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile e conseguentemente secondo lo scrivente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. 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".

Per quanto attiene ai costi professionali possono essere quantificati in circa Euro 3.000,00 oltre cassa professionale, iva secondo Legge e diritti da corrispondere all'atto della presentazione della pratica. Oneri, oblazioni e sanzioni saranno invece computati dall'ufficio tecnico successivamente alla presentazione della pratica edilizia.

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.).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21,
PIANO T**

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -29 luglio- all'ufficio tecnico del comune di Motta De' Conti.

In data 23 agosto, l'ufficio riscontrava la richiesta comunicando di aver individuato una sola pratica edilizia.

In seguito, previ accordi, effettuava accesso all'ufficio tecnico comunale per l'esame della documentazione esibita dalla referente.

L'unica pratica edilizia esibita e' la seguente:

- D.I.A. (denuncia inizio attività) del 19 novembre 2007, protocollo n.2577 del 19 novembre 2007 che tuttavia NON riguarda l'unita' immobiliare di cui trattasi.

In assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo non risulta possibile verificare la conformita' edilizia sebbene la struttura sia collocabile, probabilmente, in data anteriore al 1.9.1967.

Traspaiono tuttavia interventi manutentivi sicuramente eseguiti successivamente ancorché l'esatta collocazione temporale non sia possibile in assenza di elementi probanti a tal fine (non vi sono pratiche presso l'archivio edilizio riguardanti tale intervento).

A scanso di equivoci si precisa che ogni eventuale intervento edilizio di sorta, a cura dell'eventuale interessato, dovrà in ogni caso essere preventivamente assentito dall'ufficio tecnico comunale competente.

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.).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -29 luglio- all'ufficio tecnico del comune di Motta De' Conti.

In data 23 agosto, l'ufficio riscontrava la richiesta comunicando di aver individuato una sola pratica edilizia.

In seguito, previ accordi, effettuava accesso all'ufficio tecnico comunale per l'esame della documentazione esibita dalla referente.

L'unica pratica edilizia esibita e' la seguente:

- D.I.A. (denuncia inizio attività) del 19 novembre 2007, protocollo n.2577 del 19 novembre 2007 che tuttavia NON riguarda l'unita' immobiliare di cui trattasi.

In assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo non risulta possibile verificare la conformita' edilizia sebbene la struttura sia collocabile, probabilmente, in data anteriore al 1.9.1967.

Traspaiono tuttavia interventi/tampone manutentivi sicuramente eseguiti successivamente ancorché l'esatta collocazione temporale non sia possibile in assenza di elementi probanti a tal fine (nessuna pratica in archivio edilizio per dette opere).

A scanso di equivoci si precisa che ogni eventuale intervento edilizio di sorta, a cura dell'eventuale interessato, dovrà in ogni caso essere preventivamente assentito dall'ufficio tecnico comunale competente.

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.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

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

L'unita' immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

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

L'unita' immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

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

L'unita' immobiliare non risulta inserita in contesto a regime 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, rete viaria, stato di manutenzione, conservazione, finiture in essere, criticità al primo piano e situazione impiastica, consistenza, sussistenza di opere da regolarizzare, presenza di lastre in fibrocemento amianto su alcune coperture, dati metrici ed infine la situazione del mercato piuttosto depressa nella zona avendo analizzato il rapporto domanda/offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (listino immobiliare e pubblicazioni in rete), 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. Si ritiene di provvedere alla formazione di un unico Lotto.

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 Roma 8, interno 21, piano S1-T-1
Trattasi di unità immobiliare di tipo isolato ai quattro lati avente destinazione monofamiliare, ubicata all'interno n.21 dell'androne carraio posto al civico n.8 di Via Roma nel comune di Motta De' Conti dal quale avviene l'accesso indiretto. L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 581, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 43.494,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed intuibile epoca di realizzazione del fabbricato, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili in provincia di Vercelli, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi manutentivi occorrenti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale da variare, situazione edilizia da regolarizzare, situazione del mercato piuttosto depressa 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, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, 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 dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 550,00 da intendersi già ragguagliato in ragione della procedura esecutiva immobiliare.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T
Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa per auto, ubicata lungo il lato ovest della particella (n.581) sulla quale sorgono le unità immobiliari eseguite. L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 581, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.162,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed intuibile epoca di realizzazione del fabbricato, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate

ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili in provincia di Vercelli, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi manutentivi occorrenti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia incerta, situazione del mercato piuttosto depressa 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, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, 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 dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 200,00 da intendersi già ragguagliato in ragione della procedura esecutiva immobiliare.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1
Trattasi di unità immobiliare destinata a locale di deposito/tettoia e legnaia, ubicata lungo il lato sud e parzialmente ovest della particella (n.581) sulla quale sorgono le unità immobiliari eseguite. L'accesso (indiretto) avviene sempre dall'interno n.21 dell'androne carraio posto al civico n.8 in Via Roma nel comune di Motta De' Conti. L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità'.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 581, Sub. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.870,50

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed intuibile epoca di realizzazione del fabbricato, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili in provincia di Vercelli, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi manutentivi occorrenti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia incerta, situazione del mercato piuttosto depressa 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, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, 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 dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 130,00 da intendersi già ragguagliato in ragione della procedura esecutiva immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Villetta Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	79,08 mq	550,00 €/mq	€ 43.494,00	100,00%	€ 43.494,00
Bene N° 2 - Garage Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	15,81 mq	200,00 €/mq	€ 3.162,00	100,00%	€ 3.162,00
Bene N° 3 - Deposito Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	52,85 mq	130,00 €/mq	€ 6.870,50	100,00%	€ 6.870,50
Valore di stima:					€ 53.526,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che i fabbricati accessori hanno copertura in lastre di fibrocemento/amianto e che dette coperture risultano mappate da Arpa Piemonte come risulta dalla consultazione del geoportale di riferimento.

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 04/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fumagalli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELENCO SINTETICO FORMALITA' AGGIORNATO AL 27.9.2021
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

✓ N° 6 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA NELLE PROCEDURE ESECUTIVE

✓ N° 7 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

✓ N° 8 Altri allegati - STRALCIO ARPA - MAPPATURA COPERTURE AMIANTO

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta

Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 581, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	79,08 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni variabili in base agli ambienti considerati: si ravvisano pertanto locali in discrete condizioni di conservazione al piano terreno ed altri caratterizzati dalla necessità di interventi manutentivi quali ad esempio la scala di collegamento tra i piani ed i prospetti esterni caratterizzati da distacchi di tinta e intonaco, vistosi rappezzi ed efflorescenze. Si ritiene necessaria una revisione/adequamento dell'impianto elettrico. Atteso che il Decreto Ministeriale Sanità' 5 luglio 1975 e s.m.i. testualmente recita "l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli" ne deriva che i locali al piano superiore, allo stato, non hanno altezza idonea ai fini abitativi. Per quanto a vedersi, si riterrebbe necessario provvedere anche ad una revisione/verifica degli impianti sulla scorta delle normative vigenti in materia. L'abitazione risulta dotata di serramenti perimetrali esterni con vetro/camera e portoncino di sicurezza in ingresso.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare di tipo isolato ai quattro lati avente destinazione monofamiliare, ubicata all'interno n.21 dell'androne carraio posto al civico n.8 di Via Roma nel comune di Motta De' Conti dal quale avviene l'accesso indiretto. L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 581, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	15,81 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni di vetusta' connesse all'epoca di presumibile realizzazione sebbene sufficiente in rapporto alla destinazione d'uso prevista; un intervento di ordinaria manutenzione sarebbe auspicabile tanto alla struttura che soprattutto all'impianto elettrico. All'atto del sopralluogo risultava utilizzato come locale officina/hobbistica. L'eventuale utilizzo in conformità alla destinazione catastale (autorimessa) consentirebbe di ricoverare solo auto di medio/piccole dimensioni.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa per auto, ubicata lungo il lato ovest della particella (n.581) sulla quale sorgono le unità immobiliari eseguite. L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più		

	rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilita'.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 3 - Deposito

Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 581, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	52,85 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni di vetusta' connesse all'epoca di presumibile realizzazione. Risulta invece notevolmente penalizzante la presenza di coperture in lastre di fibrocemento/amianto che appaiono, tra l'altro, danneggiate da eventi meteorici (grandine) essendo rilevabili all'atto del sopralluogo i fori passanti sparsi sulle stesse lastre *vedi doc. fotografica allegata). Le coperture risultano anche presenti ed evidenziate nella "mappatura amianto" del geoportale del Servizio informativo Geografico Ambientale di Arpa Piemonte (*vedi stralcio allegato). Si ritiene che l'intervento sia da attuarsi a livello prioritario.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare destinata a locale di deposito/tettoia e legnaia, ubicata lungo il lato sud e parzialmente ovest della particella (n.581) sulla quale sorgono le unità immobiliari eseguite. L'accesso (indiretto) avviene sempre dall'interno n.21 dell'androne carraio posto al civico n.8 in Via Roma nel comune di Motta De' Conti. L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilita'.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		