

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daffara Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2023,
91/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	6
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	6
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	6
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	8
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	9
Confini.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	10
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	12
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	14

Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	15
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	18
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	19
Precisazioni.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2.....	19
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	20
Parti Comuni.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2.....	20
Bene N° 2-3-4 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 1-2-3-4 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2..	21
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1-2-3-4 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2..	22
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	24
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1-2-3-4 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2..	25
Bene N° 1-2-3-4-5-6 - Area urbana ubicata a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	26
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2.....	26
Bene N° 2-3-4 - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2.....	28
Stima / Formazione lotti	28

Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.....	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.130,35	33



All'udienza del 22/12/2023, il sottoscritto Geom. Daffara Matteo, con studio in Piazza Risorgimento n.5 - 13100 - Vercelli (VC), email matteo.dff@gmail.com, PEC matteo.daffara@geopec.it, Tel. 328 8252595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO T-1-2

Fabbricato di civile abitazione di tipo indipendente con annessa corte, edificato a tre piani fuori terra. Il piano terreno composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e locale tecnico mentre al primo piano due camere, ripostiglio, bagno e al secondo piano il sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR
N.16, PIANO TERRA**

Area urbana di 22 metri quadrati censita al Fg.14 part.371 sub.10.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

Trattasi di terreno con soprastante fabbricato adibito a magazzino che non risulta sanabile sotto il profilo urbanistico e andrà demolito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma c.p.c. risulta composta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, la quale riporta la cronistoria ventennale,ultraventennale e i dati catastali attuali.

Nel fascicolo è stato inserito anche l'estratto di mappa catastale e la trascrizione del pignoramento immobiliare.

La suddetta certificazione notarile è stata integrata a seguito di ulteriore estensione del pignoramento originario.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali,le planimetrie catastali ed i certificati anagrafici dell'esecutato, nonché ad eseguire le opportune ispezioni ipotecarie.

Si specifica che nell'atto di pignoramento sono stati indicati correttamente i dati catastali.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR
N.16, PIANO TERRA**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare in argomento risulta confinare, rispetto ai quattro punti cardinali, con il cortile comune identificato al Fg.14 part.361 sub.9.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

L'unità in argomento confina con:

- a nord con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9;
- ad est con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9;
- ad ovest con altra unità censita al Fg.14 part.361 sub.5;
- a sud con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

L'unità in argomento confina con:

- a nord con altra unità al Fg.14 part.669;
- ad est con altra unità censita al Fg.14 part.361 sub.5;
- ad ovest con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9;
- a sud con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

L'unità in argomento confina con:

- a nord con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9 e altra unità censita al Fg.14 part.669;
- ad est con altra unità censita al Fg.14 part.361 sub.4;
- ad ovest con altra unità censita al Fg.14 part.361 sub.6;
- a sud con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

L'unità in argomento confina con:

- a nord con altra unità censita al Fg.14 part.371 sub.7;
- ad est con altra unità censita al Fg.14 part.371 sub.12;
- ad ovest con altra unità censita al Fg.14 part.361 e altra unità censita al Fg.14 part.371 sub.7;
- a sud con altra unità censita al Fg.14 part.371 sub.11.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

L'immobile confina con:

- a nord altra unità censita al Fg.14 part.668;
- ad est altre unità censite al Fg.14 part.368-369;
- ad ovest altre unità censite al Fg.14 part.668-361;
- a sud altra unità censita al Fg.14 part.361.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA
CAVOUR N.16, PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,06 mq	158,41 mq	1	158,41 mq	2,75 m	T-1
Sottotetto	48,77 mq	67,70 mq	0,20	13,54 mq	2,05 m	2
Balconi e terrazzo	28,14 mq	28,14 mq	0,25	7,04 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				178,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,99 mq		

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,91 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,54 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Autorimessa	15,89 mq	20,48 mq	1	20,48 mq	2,54 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				20,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,48 mq		

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,58 mq	20,37 mq	1	20,37 mq	2,54 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				20,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,37 mq		

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	22,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	285,00 mq	285,00 mq	1	285,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				285,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				285,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 361, Sub. 8 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9,5 Rendita € 834,08 Piano T-1-2
Dal 18/12/2009 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 361, Sub. 8 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9,5 Superficie catastale 231 mq Rendita € 834,08 Piano T-1-2

Con la precisazione che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico catastale;
- in data 03/08/2009 l'immobile è stato oggetto di fusione;
- in data 18/10/2018 l'unità è stata soppressa per variazione territoriale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 1, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 18/12/2009 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 361, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Superficie catastale 18 mq Rendita € 32,23 Piano T

Con la precisazione che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico catastale;
- in data 17/07/2003 l'unità è stata soppressa per allineamento delle mappe;

- in data 18/10/2018 l'unità è stata soppressa per variazione territoriale.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 1, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 18/12/2009 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 361, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 30,21 Piano T

Con la precisazione che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico catastale;
 - in data 17/07/2003 l'unità è stata soppressa per allineamento delle mappe;
 - in data 18/10/2018 l'unità è stata soppressa per variazione territoriale.
- I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 1, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 18/12/2009 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 361, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Superficie catastale 17 mq Rendita € 32,23 Piano T

Con la precisazione che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico catastale;
- in data 17/07/2003 l'unità è stata soppressa per allineamento delle mappe;
- in data 18/10/2018 l'unità è stata soppressa per variazione territoriale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR
N.16, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1995 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 506, Part. 53, Sub. 13 Categoria F1, Cons. 22 Piano T
Dal 18/12/2009 al 22/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 371, Sub. 10 Categoria F1, Cons. 22 Piano T

Con la precisazione che:

- in data 23/07/2003 l'unità è stata soppressa per allineamento delle mappe;
- in data 18/10/2018 l'unità è stata soppressa per variazione territoriale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1994 al 03/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 669 Qualità Castagneto da frutto Superficie (ha are ca) 285 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,15
Dal 03/03/1995 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 669 Qualità Castagneto da frutto Superficie (ha are ca) 285 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,15
Dal 18/12/2009 al 23/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 669 Qualità Castagneto da frutto Cl.U Superficie (ha are ca) 285 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,15

Con la precisazione che:

- in data 18/10/2018 l'unità è stata soppressa per variazione territoriale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA
CAVOUR N.16, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	361	8		A7	U	9,5	231 mq	834,08 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	361				ENTE URBANO		1650 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.

Le difformità riscontrate, a piano terra, consistono in:

- accesso al locale tecnico differente;
- porta di accesso della cucina traslata;
- apertura di finestra nel locale soggiorno.

A piano primo in:

- differente sporgenza del balcone lato nord;
- chiusura ed apertura di finestre nella camera a nord;
- realizzazione di tramezzatura interna nel ripostiglio;
- ampliamento del vano scala.

A piano secondo in:

- diversa sagoma dell'ambiente posto a nord;
- differenti sagome degli ambienti a fianco del vano scala;
- assenza di tramezza delimitante l'ambiente posto a sud.

Le difformità descritte possono essere regolarizzate mediante presentazione di variazione catastale con procedura DocFa e Pregeo con costi stimabili in € 800,00 oltre € 159,00 di tributi catastali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	361	4		C6	3	16	18 mq	32,23 €	TERRA	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	361				ENTE URBANO		1650 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.

Si è rilevato che tra le autorimesse censite con i subalterni 4 e 5 non vi è tramezza divisoria ma sono un unico ambiente.

Inoltre vi è un'altezza interna e una larghezza del portone di accesso differenti.

Le difformità descritte possono essere regolarizzate mediante presentazione di variazione catastale con procedura DocFa con costi stimabili in € 400,00 oltre € 100,00 di tributi catastali.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	361	6		C6	3	15	18 mq	30,21 €	TERRA	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

14	361				ENTE URBANO		1650 mq			
----	-----	--	--	--	----------------	--	---------	--	--	--

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non riporta correttamente l'altezza di interpiano pertanto sarà necessario ripresentarla mediante procedura Docfa con costi stimabili in € 200,00.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	361	5		C6	3	16	17 mq	32,23 €	TERRA	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	361				ENTE URBANO		1650 mq				

Corrispondenza catastale

Per la corrispondenza catastale vale quanto già esposto per il Bene n.2.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

14	371	10		F1		22			TERRA	
----	-----	----	--	----	--	----	--	--	-------	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	371				ENTE URBANO		1010 mq			

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	669				Castagneto da frutto	U	285 mq	0,29 €	0,15 €	

PRECISAZIONI

Lo scrivente, il 22/03/2024, ha richiesto ricerca di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli ricevendo loro riscontro negativo.

La data e l'ora del primo accesso sono state comunicate al debitore da parte del Custode, a mezzo raccomandata a/r, pertanto si accedeva regolarmente agli immobili, per un primo passaggio, il 16/01/2024.

Seguiva un nuovo accesso per definire ulteriormente i rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati.

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici dell'esecutato dal Comune di residenza, i quali si allegano alla presente relazione di stima.

E' stato richiesto ed acquisito il certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto di pignoramento e censito al Fg.14 part.669.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO T-1-2

L'unità in argomento si presenta in stato di abbandono e in sufficienti condizioni manutentive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

L'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

L'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

L'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono da risultanze catastali, identificate con il sub.9 part.361 del Fg.14 e consistono nella corte del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Cellio con Breia, precisamente alla Via Cavour civico 16 non distante dalla zona centrale dell'abitato.

Il paese conta circa 900 abitanti.

Il compendio immobiliare è consistente in un'abitazione di tipo indipendente disposta su tre livelli collegati da scala interna ed annessa corte ove sono collocati i fabbricati accessori destinati ad autorimessa.

Completa la proprietà un terreno, in adiacenza alle unità di cui sopra, sul quale è stato edificato un fabbricato adibito a magazzino che sarà da abbattere.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO T-1-2

Il corpo di fabbrica principale si presume sia di remota costruzione.

Gli orizzontamenti dello stabile sono prevalentemente piani mentre la copertura, inclinata a due falde, presenta struttura lignea e manto in coppi di laterizio.

Le facciate esterne si presentano intonacate a civile e tinteggiate in buono stato conservativo.

Per quanto riguarda le finiture interne i pavimenti al piano terra sono in laminato e ceramica mentre al primo piano alcuni locali sono pavimentati con listoni di legno invece al secondo sono tutti in ceramica.

Per quanto concerne la scala le pedate sono rivestite da lastre in pietra.

Gli infissi esterni, già dotati di vetro-camera, sono in parte in legno e in parte in PVC, complessivamente in buono stato conservativo.

Le porte interne sono ad unica anta battente in legno con pannello tamburato.

Il bagno posto a piano terra è composto da wc e cabina doccia corredata di idromassaggio, mentre a primo piano il wc ha la classica dotazione di due sanitari, vasca in muratura e lavabo, idem per il servizio igienico al secondo piano.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con frutti e placchette in tecnopolimero.

Durante l'esecuzione del sopralluogo non è stata individuata la caldaia, infatti nel locale tecnico risultano presenti le tubazioni ma non il generatore.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti pertanto si consiglia una revisione generale di tutti gli impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare.

BENE N° 2-3-4 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

La struttura portante e la soletta risultano essere in calcestruzzo.

Le murature sono intonacate al grezzo.

Il portone basculante è in metallo.

Non è presente alcuna pavimentazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1-2-3-4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero.

Durante l'accesso alle unità oggetto di pignoramento le stesse sono risultate libere da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1-2-3-4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cortese Giulio	28/12/1972	69232	7249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Vercelli	22/01/1973	391	371
		Registrazione			
Dal 18/12/2009 al 27/11/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Mauro Nicola	18/12/2009	15156	7629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Vercelli	13/01/2010	355	304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Novara	11/01/2010	229	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1995 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Battaglia Renzo	27/10/1995	67669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Vercelli	13/11/1995	7343	5705
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2009 al 27/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Mauro Nicola	18/12/2009	15156	7629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Vercelli	13/01/2010	355	304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1995 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Battaglia Renzo	03/03/1995	66686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Vercelli	21/03/1995	2065	1621
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2009 al 27/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Mauro Nicola	18/12/2009	15156	7629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Vercelli	13/01/2010	355	304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 1-2-3-4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA
CAVOUR N.16, PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 27/11/2024,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 13/01/2010
Reg. gen. 356 - Reg. part. 30
Quota: 1/1
Importo: € 396.996,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 198.497,56
Percentuale interessi: 1,687 %
Rogante: Notaio Di Mauro Nicola
Data: 18/12/2009
N° repertorio: 15157
N° raccolta: 7630
- **Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Vercelli il 18/09/2019
Reg. gen. 7004 - Reg. part. 793
Quota: 1/1
Importo: € 301.659,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.829,98
Data: 17/09/2019
N° repertorio: 798
N° raccolta: 12119

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 03/08/2023
Reg. gen. 6771 - Reg. part. 5529
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 20/06/2024
Reg. gen. 5546 - Reg. part. 4397
Quota: 1/1

**BENE N° 1-2-3-4-5-6 - AREA URBANA UBICATA A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA
CAVOUR N.16, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 27/11/2024,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 20/06/2024

Reg. gen. 5546 - Reg. part. 4397

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. vigente del Comune di Cellio con Breia inquadra gli immobili in argomenti in zona "Aree
utilizzate a fini agricoli E1".

Vedasi relativo allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA
CAVOUR N.16, PIANO T-1-2**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune di Cellio con Breia sono stati messi a
disposizione dello scrivente i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione n.28 del 28/04/1973 inerente a riparazioni varie del fabbricato residenziale;
- Licenza di costruzione n.104/76 del 20/12/1976 per realizzazione di recinzione e sistemazione del
fabbricato per formazione di nuovi servizi igienici;
- Condono edilizio n.2859/86 per cambio di destinazione d'uso locali al secondo piano;
- Concessione prot.n.1819 del 27/06/1995 per costruzione di muro posto sul terrazzo del secondo
piano.

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

Tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici delle licenze di costruzione vi sono difformità.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali di primo impianto per verificare la consistenza dell'intera unità immobiliare residenziale.

Pertanto le difformità risultano essere:

- a piano terra la porta della cucina risulta traslata, nel locale soggiorno è stata aperta una finestra;
- a piano primo differenti sporgenze dei balconi, realizzazione tramezzatura interna al ripostiglio, ampliamento a livello del vano scala;
- profilo del tetto verso il cortile differente;
- a piano secondo diversa sagoma dell'ambiente posto a nord, differenti sagome degli ambienti a fianco del vano scala, assenza di tramezza delimitante l'ambiente posto a sud e differente posizione della porta finestra che dà accesso al terrazzo, differente profondità di tutta la manica del piano, assenza di soletta di copertura.

Le difformità rilevate nel sottotetto (secondo piano) non consentono di considerare gli ambienti come abitabili ma solo come accessori per via di altezze inferiori rispetto alla media richiesta e in considerazione di quanto dichiarato nella pratica di condono che riportava delle altezze interne completamente difformi dalla realtà.

Tuttavia potrebbero essere recuperabili alcuni ambienti con la realizzazione di specifiche opere edili.

Per le suddette difformità sarà possibile presentare permesso di costruire in sanatoria, con acquisizione dell'assenso della proprietà attigua, con costi stimabili in € 2.500,00 per compenso professionale, € 1.032,00 quale sanzione amministrativa (da quantificarsi al momento della presentazione della pratica), € 150,00 per diritti di segreteria ed € 32,00 per marche da bollo.

Inoltre potrebbe rendersi necessaria la realizzazione di un muretto sul balcone a piano primo posto a nord che non consenta l'affaccio sul fondo confinante.

Le modalità di predisposizione delle pratiche dovranno essere concordate con gli uffici comunali e sulla base delle risultanze saranno individuabili i costi connessi.

BENE N° 2-3-4 - GARAGE UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune di Cellio con Breia sono stati messi a disposizione dello scrivente i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione n.10 del 12/03/1984 per costruzione di autorimessa.

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

Tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia vi sono difformità, come di seguito esposto:

- demolizione del muro divisorio tra l'autorimessa censita al sub.4 e il sub.5;
- minor dimensionamento del basculante;
- minor altezza di interpiano;
- sagoma blocco autorimesse difforme.

Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica in sanatoria con costi stimabili in € 1.000,00 oltre € 516,00 quale oblazione da versare al Comune.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CELLIO CON BREIA (VC) - VIA CAVOUR N.16, PIANO TERRA

Sul terreno in questione è stato edificato un fabbricato adibito a magazzino che non risulta sanabile e che pertanto dovrà essere oggetto di demolizione.

I costi di demolizione della struttura e del conferimento in pubblica discarica delle relative macerie è di € 6.510,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto le unità non sono ricomprese 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 oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, 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.

Per la determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile si è fatto riferimento ai valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, al Listino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Vercelli, al Borsino Immobiliare oltre ad aver eseguito indagini di mercato presso operatori del settore e tenendo debitamente conto della particolare congiuntura economica che sta attraversando il mercato immobiliare e nello specifico la realtà della Provincia vercellese.

Nella stima è già compreso il valore della corte pertinenziale.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2
Fabbricato di civile abitazione di tipo indipendente con annessa corte, edificato a tre piani fuori terra. Il piano terreno composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e locale tecnico mentre al primo piano due camere, ripostiglio, bagno e al secondo piano il sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 361, Sub. 8, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 361, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 134.242,50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 361, Sub. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 361, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.800,00
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 361, Sub. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 361, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.963,20
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 361, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 361, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.925,80
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
Area urbana di 22 metri quadrati censita al Fg.14 part.371 sub.10.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 371, Sub. 10, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 371, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 440,00

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
Trattasi di terreno con soprastante fabbricato adibito a magazzino che non risulta sanabile sotto il profilo urbanistico e andrà demolito.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 669, Qualità Castagneto da frutto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2	178,99 mq	750,00 €/mq	€ 134.242,50	100,00%	€ 134.242,50
Bene N° 2 - Garage Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA	20,00 mq	340,00 €/mq	€ 6.800,00	100,00%	€ 6.800,00
Bene N° 3 - Garage Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA	20,48 mq	340,00 €/mq	€ 6.963,20	100,00%	€ 6.963,20
Bene N° 4 - Garage Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA	20,37 mq	340,00 €/mq	€ 6.925,80	100,00%	€ 6.925,80
Bene N° 5 - Area urbana Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA	22,00 mq	20,00 €/mq	€ 440,00	100,00%	€ 440,00
Bene N° 6 - Terreno Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA	285,00 mq	30,00 €/mq	€ 8.550,00	100,00%	€ 8.550,00
Valore di stima:					€ 163.921,50

Valore di stima: € 163.921,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale	1659,00	€

Oneri di regolarizzazione urbanistica	5230,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Costi di demolizione particella 669	6510,00	€

Valore finale di stima: € 134.130,35

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 11/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Daffara Matteo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - moduli controllo documentazione
- ✓ Foto - 02 - documentazione fotografica bene n.1-bene n.2-bene n.3-bene n.4-bene n.6
- ✓ Altri allegati - 03 - esito ricerca contratti locazione
- ✓ Altri allegati - 04 - verbale sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 05 - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - 06 - Tav.1/3 inquadramento beni
- ✓ Altri allegati - 07 - Tav.2/3-3/3 planimetria beni
- ✓ Altri allegati - 08 - planimetrie e visure catastali beni
- ✓ Altri allegati - 09 - certificati anagrafici
- ✓ Altri allegati - 10 - normativa urbanistica
- ✓ Altri allegati - 11 - schema bando di vendita
- ✓ Altri allegati - 12 - schema riassuntivo dati catastali
- ✓ Altri allegati - 13 - perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 14 - concessioni edilizie
- ✓ Altri allegati - 15 - C.D.U. part.669

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2
Fabbricato di civile abitazione di tipo indipendente con annessa corte, edificato a tre piani fuori terra. Il piano terreno composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e locale tecnico mentre al primo piano due camere, ripostiglio, bagno e al secondo piano il sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 361, Sub. 8, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 361, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G. vigente del Comune di Cellio con Breia inquadra gli immobili in argomenti in zona "Aree utilizzate a fini agricoli E1". Vedasi relativo allegato.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 361, Sub. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 361, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 361, Sub. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 361, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 361, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 361, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
Area urbana di 22 metri quadrati censita al Fg.14 part.371 sub.10.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 371, Sub. 10, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 371, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA
Trattasi di terreno con soprastante fabbricato adibito a magazzino che non risulta sanabile sotto il profilo urbanistico e andrà demolito.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 669, Qualità Castagneto da frutto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 134.130,35

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.130,35

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 361, Sub. 8, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 361, Qualità ENTE URBANO	Superficie	178,99 mq
Stato conservativo:	L'unità in argomento si presenta in stato di abbandono e in sufficienti condizioni manutentive.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione di tipo indipendente con annessa corte, edificato a tre piani fuori terra. Il piano terreno composto da cucina,soggiorno,ripostiglio,bagno e locale tecnico mentre al primo piano due camere,ripostiglio,bagno e al secondo piano il sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 361, Sub. 4, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 361, Qualità ENTE URBANO	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 361, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	20,48 mq

	Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 361, Qualità ENTE URBANO
Stato conservativo:	L'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione.
Descrizione:	Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 361, Sub. 5, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 361, Qualità ENTE URBANO	Superficie	20,37 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 371, Sub. 10, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 371, Qualità ENTE URBANO	Superficie	22,00 mq
Descrizione:	Area urbana di 22 metri quadrati censita al Fg.14 part.371 sub.10.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Cellio con Breia (VC) - Via Cavour n.16, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 669, Qualità Castagneto da frutto	Superficie	285,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno con soprastante fabbricato adibito a magazzino che non risulta sanabile sotto il profilo urbanistico e andrà demolito.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®