TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rizzoli Maria Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 5

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 6

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 6

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 6

Titolarità 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 7

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 7

Confini 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 7

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 8

Consistenza 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 9

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 9

Cronistoria Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 10

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 10

Dati Catastali 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 12

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Precisazioni....13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....13
Patti....14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....14
Stato conservativo....14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....14
Parti Comuni....14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....15
Servitù, censo, livello, usi civici....15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....15
Caratteristiche costruttive prevalenti....15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....16
Stato di occupazione....17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....17
Provenienze Ventennali....17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010....22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Formalità pregiudizievoli 25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 25
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 26
Normativa urbanistica 27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 27
Regolarità edilizia 27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 30
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 31
Vincoli od oneri condominiali 31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 32
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010 32
Stima / Formazione lotti 32
Riserve e particolarità da segnalare 35

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 13/11/2025, il sottoscritto Arch. Rizzoli Maria Elena, con studio in Via Luigi Cadorna, 6 - 28922 - Verbania (VB), email arch.elenarizzoli@gmail.com, PEC arch.elenarizzoli@archiworldpec.it, Tel. 340 7196653 - 0323557163, Fax 0323 557163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Appartamento sito al piano primo di complesso residenziale a carattere condominiale denominato Condominio il Castagno, composto da ingresso direttamente nel locale soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno che dà accesso al bagno ed alla camera da letto matrimoniale. Sul lato est si trovano un portico coperto ed un ampio terrazzo, mentre sul lato nord l'appartamento è circondato da una fascia pavimentata e sul lato ovest da una parte a giardino dove è situato il cancello di ingresso pedonale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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 PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Autorimessa sita al piano terreno di complesso residenziale a carattere condominiale denominato Condominio il Castagno, di cui occupa la posizione più interna sul lato sinistro del corsello posto a sud del complesso condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

L'immobile 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 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Cantina sita al piano terreno di complesso residenziale a carattere condominiale denominato Condominio il Castagno, di cui occupa l'angolo sud-ovest, in fondo al corridoio comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/06/2026.

Custode delle chiavi: Lorenzo Lommi

L'immobile 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

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

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'unità immobiliare confina:
- a nord con i mappali 429, e RIO;
- ad est con il SUB.33 del mappale 1825;
- a sud con il SUB.6 del mappale 1825;
- ad ovest con il SUB.33 del mappale 1825.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'unità immobiliare confina:
- a nord con il subalterno 33;
- ad est con il subalterno 22;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

- a sud con il subalterno 33;
- ad ovest con il subalterno 34.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'unità immobiliare confina:
- a nord con i subalterni 52 e 34;
- ad est con il subalterno 54;
- a sud con il subalterno 33;
- ad ovest con il subalterno 34.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,84 mq	55,90 mq	1	55,90 mq	2,72 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**55,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**55,90 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa notare che nella parte di superficie esterna all'appartamento sul lato nord e pavimentata in piastrelle, insiste una canna fumaria in acciaio che costituisce lo scarico fumi della caldaia condominiale situata al piano terreno; si segnala, inoltre, che sempre nell'area esterna sul lato nord è presente una griglia di areazione di una bocca di lupo del locale centrale termica condominiale situato al piano terreno con le tubazioni di adduzione del gas per la stessa. Questi elementi costituiscono, di fatto, delle servitù, in favore del condominio ed a carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva.
Non essendo visibile il collegamento dell'unità immobiliare con la centrale termica condominiale situata al piano terreno, la scrivente si è rivolta all'Amministratore del Condominio di cui l'unità fa parte e, con mail in data 30 maro 2026, lo stesso rispondeva che; " a seguito di ispezione delle parti attualmente disponibili, parrebbe che l'appartamento di proprietà dell'**** Omissis **** sia dotato delle predisposizioni e collegamenti necessari per il collegamento alla centrale termica condominiale,....". Non è, peraltro, stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto, non essendo il medesimo completato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,22 mq	16,60 mq	0,50	8,30 mq	2,50 m	T
			Totale superficie convenzionale:	8,30 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	8,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel Comune di Pella (NO), trattandosi di un territorio della Regione Piemonte che adotta il Regolamento Edilizio Tipo regionale, i parametri per l'edilizia convenzionata rimangono agganciati alla disciplina nazionale della Legge n. 457/1978 (art. 43) e ai criteri per la superficie convenzionale stabiliti dall'art. 13 della Legge n. 392/1978: per le autorimesse le richiamate normative, stabiliscono un coefficiente di riduzione della superficie pari a 0,50.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,70 mq	10,25 mq	0,25	2,56 mq	2,50 m	T
			Totale superficie convenzionale:	2,56 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	2,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel Comune di Pella (NO), trattandosi di un territorio della Regione Piemonte che adotta il Regolamento Edilizio Tipo regionale, i parametri per l'edilizia convenzionata rimangono agganciati alla disciplina nazionale della Legge n. 457/1978 (art. 43) e ai criteri per la superficie convenzionale stabiliti dall'art. 13 della Legge n. 392/1978: per le cantine le richiamate normative, stabiliscono un coefficiente di riduzione della superficie pari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

a 0,25.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/2010** al **26/06/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1825, Sub. 1 Categoria F3
Dal **27/06/2012** al **03/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1825, Sub. 1 Categoria F3 Piano T-1
Dal **04/05/2026** al **12/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1825, Sub. 53 Categoria F3 Piano T-1
Dal **13/07/2026** al **21/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1825, Sub. 56 Categoria F3 Piano 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/2010** al **26/06/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1825, Sub. 1 Categoria F3
Dal **27/06/2012** al **03/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1825, Sub. 1 Categoria F3 Piano T-1
Dal **04/05/2026** al **21/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1825, Sub. 54 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 16 mq Rendita € 43,38 Piano T

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/2010** al **26/06/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1825, Sub. 1 Categoria F3
Dal **27/06/2012** al **03/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1825, Sub. 1 Categoria F3 Piano T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Dal **04/05/2026** al **12/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1825, Sub. 53 Categoria F3 Piano T-1
Dal **13/07/2026** al **21/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 1825, Sub. 55 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 11,62 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1825	56		F3					1	

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
4	1825									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con l'ultimo elaborato planimetrico agli atti risultano le seguenti incongruenze;
- nella rappresentazione del sub 1 al Piano terreno viene attribuita una pozione di area scoperta sul lato nord che in realtà si trova a livello del piano primo;
- nella rappresentazione dello stesso subalterno, al piano primo, risulta mancante la rappresentazione erroneamente indicata al piano terreno. che, come tale, sarà da aggiungere.

Si è, pertanto, proceduto all'aggiornamento dell'E.P.
Si fa anche notare che, come risulta dalla lettura dell'atto notarile di acquisto da parte dell'Esecutata ed ancor meglio dall'Elaborato Planimetrico ad esso allegato, nell'area di proprietà è compresa anche la parte di giardino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

sovrastante il muro di contenimento dell'area pavimentata sul lato nord.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1825	54		C6	3	14	16 mq	43,38 €		

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
4	1825									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con riferimento all'autorimessa, essendo la stessa completata ed in grado di produrre reddito, la scrivente ha proceduto a redigere il modello DOCFA per l'accatastamento definitivo della stessa, attribuendovi i dati di classamento ed una rendita.
Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con l'ultimo elaborato planimetrico agli atti al momento del pignoramento, risultano le seguenti incongruenze per il bene di cui si sta trattando;
- nella rappresentazione del Sub 1 al piano terreno la superficie del sub 1 non viene distinta rispetto a quella del sub.35. la scrivente ha, pertanto, redatto un nuovo Elaborato planimetrico in cui viene indicata correttamente la consistenza della cantina, peraltro accatastata come "F3" in corso di costruzione insieme all'appartamento al piano primo: la consistenza è stata tratta dall'Elaborato planimetrico allegato all'atto di Compravendita a rogito Notaio Domenico De Stefano di Milano, rep. 61467/14.833 in data 27/06/2012 a cui si fa riferimento.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Catasto fabbricati (CF)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1825	55		C2	1	9	10 mq	11,62 €	T	

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
4	1825									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con l'ultimo elaborato planimetrico agli atti risultano le seguenti incongruenze per il bene di cui si sta trattando;
- nella rappresentazione del Sub 1 al piano terreno la superficie del sub 1 non viene distinta rispetto a quella del sub.35. la scrivente ha, pertanto, redatto un nuovo Elaborato planimetrico in cui viene indicata correttamente la consistenza della cantina.
Ha, inotre, provveduto a redigere la planimetria catastale della cantina, essendo la stessa completata ed agibile.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. E' stata richiesta la Visura Camerale della Società dalla quale risulta che la stessa alla data del 21-07-2025 si trovava in liquidazione volontaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. E' stata richiesta la Visura Camerale della Società dalla quale risulta che la stessa alla data del 21-07-2025 si trovava in liquidazione volontaria.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. E' stata richiesta la Visura Camerale della Società dalla quale risulta che la stessa alla data del 21-07-2025 la stessa si trovava in liquidazione volontaria.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Non risultano in essere contratti di locazione per l'immobile e ciò in quanto lo stesso è ancora in corso di ultimazione ed è privo di utenze.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Non risultano in essere contratti di locazione per l'immobile.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Non risultano in essere contratti di locazione per l'immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione, occorre tenere conto che lo stesso non è ancora ultimato, residuando il completamento delle finiture interne e l'allaccio dell'impiantistica. La principale problematica rilevata durante il sopralluogo è data della presenza di diffusi fenomeni di uminità di risalita presenti a livello degli ambienti principali dell'appartamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

l'autorimessa appare complessivamente in buono stato di conservazione

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

La cantina visionata durante il sopralluogo del 25 giugno 2026 risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'immobile oggetto del pignoramento fa parte del complesso condominiale denominato Condominio Il Castagno.
Come si evince dall'elenco subalterni allegato e dall'elaborato planimetrico, costituiscono parti comuni condominiali;
- sub 33 che è costituito dalla corte di ingresso al fabbricato ad est, dai due corselli di accesso alle autorimesse al PT e dall'area scoperta ad ovest;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

- sub. 34 che è costituito dal vano scale, dall'ascensore e dai locali tecnici, compresa la centrale termica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'immobile oggetto del pignoramento fa parte del complesso condominiale denominato Condominio Il Castagno.
Come si evince dall'elenco subalterni allegato e dall'elaborato planimetrico, costituiscono parti comuni condominiali;
- sub 33 che è costituito dalla corte di ingresso al fabbricato ad est, dai due corselli di accesso alle autorimesse al PT e dall'area scoperta ad ovest;
- sub. 34 che è costituito dal vano scale, dall'ascensore e dai locali tecnici, compresa la centrale termica.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'immobile oggetto del pignoramento fa parte del complesso condominiale denominato Condominio Il Castagno.
Come si evince dall'elenco subalterni allegato e dall'elaborato planimetrico, costituiscono parti comuni condominiali;
- sub 33 che è costituito dalla corte di ingresso al fabbricato ad est, dai due corselli di accesso alle autorimesse al PT e dall'area scoperta ad ovest;
- sub. 34 che è costituito dal vano scale, dall'ascensore e dai locali tecnici, compresa la centrale termica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Per l'immobile non risultano servitù formalmente costituite.
Durante il sopralluogo, si è evidenziata la presenza di una servitù di passaggio attraverso l'area scoperta sita a nord dell'unità immobilare per avere accesso sia alla canna fumaria che alla tubazione del gas proveniente dalla sottostante centrale termica condominiale: sempre sull'area scoperta posta a nord dell'immobile si fa notare la presenza di una griglia della bocca di lupo che da' areazione alla centrale termica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Per l'immobile non risultano servitù formalmente costituite.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Per l'immobile non risultano servitù formalmente costituite.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

L'unità immobiliare pignorata è inserita in fabbricato condominiale, ed è costituita dall'appartamento e da uno spazio esterno su tre lati costituito da un ampio terrazzo, da uno spazio pavimentato sul lato nord e sul lato ovest da una parte a prato verde.
APPARTAMENTO: si precisa che l'appartamento si trova allo stato rustico privo, pertanto, di pavimentazioni, di frutti dell'impianto elettrico, e dei radiatori.
Altezza interna utile; 2,72 mt,
Strutture verticali; in muratura e cemento armato (tipo telaio),
Solai; in latero-cemento,
Copertura; a falde in legno,
Manto di copertura; in tegole di cotto tipo portoghesi,
Pareti esterne ed interne; in muratura intonacata al civile,
Pavimentazione interna; non esistente,
Infissi esterni; ante in pvc di colore bianco con doppio vetro, oscuranti mediante tapparelle in pvc di colore grigio porte non esistenti, ad eccezione del portoncino blindato di ingresso;
Impianto elettrico; sottotraccia 220V, montati frutti e centralino, non è presente la certificazione di conformità e non è stato possibile provare l'impianto;
Impianto termico; di tipo tradizionale a radiatori che però non sono installati. Il Condominio è dotato di una centrale termica ubicata al piano terreno. Come risulta dalla mail ricevuta dall'Amministratore del Condominio di cui l'unità fa parte in data 30 maro 2026, " a seguito di ispezione delle parti attualmente disponibili, parrebbe che l'appartamento di proprietà dell'Impresa edile La Fior edil S.r.L. sia dotato delle predisposizioni e collegamenti necessari per il collegamento alla centrale termica condominiale,...."
Impianto citofonico esistente.
TERRAZZO:
Esposizione; ad est e nord
Strutture verticali; in pilastri in muratura intonacati
Pavimentazione; in ceramica
E' presente su parte del lato nord una fioriera in calcestruzzo armato.
GIARDINETTO ESCLUSIVO:
Esposizione; a d ovest
Sul lato ovest dell'unità immobiliare è presente uno spazio a prato verde che si estende sino al cancello pedonale di ingresso all'area di pertinenza dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'autorimessa pignorata è inserita in fabbricato condominiale, ed occupa la parte più interna a sinistra del corsello sud.
Altezza interna utile; 2,50 mt,
Strutture verticali; in muratura e cemento armato (tipo telaio),
Solai; in latero-cemento,
Pareti esterne ed interne; in muratura di blocchetti di cemento a vista,
Pavimentazione interna; in battuto di cemento con spolvero al quarzo,
Infissi esterni;serranda metallica basculante non elettrificata,
Impianto elettrico; esterno 220V, montati frutti, non è presente la certificazione di conformità e non è stato possibile provare l'impianto;

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

La cantina pignorata è inserita in fabbricato condominiale, ed occupa l'estremità sud-ovest della costruzione al piano terreno.
Altezza interna utile; 2,50 mt,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Strutture verticali; in muratura di blocchetti di cemento e cemento armato (tipo telaio),
Solai; in latero-cemento,
Pareti esterne ed interne; in battuto di cemento con spolvero al quarzo,
Infissi esterni;porta metallica a battente con serratura tipo yale,
Impianto elettrico; esterno 220V, montati frutti, non è presente la certificazione di conformità e non è stato possibile provare l'impianto;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'immobile risulta libero.

L'immobile si trova ancora parzialmente allo stato rustico, rimangono da competare le finiture e gli impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'immobile risulta libero.

L'autorimessa è terminata, ma non è allacciata al contatore di erogazione della corrente elettrica.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 05/12/1966 al 14/12/2005</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita terreno Fg 4 mappale 466</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Eugenio Giuseppe Montanari</td><td>05/12/1966</td><td>9885</td><td>661</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/10/1976** al **14/12/2005**	**** Omissis ****	**compravendita terreno Fg 4 mappale 453**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giancarlo Bertoli	11/10/1976	24990	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/10/2003** al **14/12/2005**	**** Omissis ****	**Donazione terreni Fg 4 mappale 451 e 452**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stefania Scalabrini	22/10/2003	5168	2557
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/2005** al **18/06/2007**	**** Omissis ****	**compravendita terreno Fg 4 mappale 1389**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alfani Enrico	15/12/2005	111039	19388
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/2005** al	**** Omissis ****	**compravendita terreno Fg 4 mappale 466**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

18/06/2007		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alfani Enrico	15/12/2005	111039	19388
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/01/2006** al **18/06/2007**	**** Omissis ****	**compravendita terreno Fg 4 mappale 451 e 452**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alfani Enrico	15/12/2005	111039	19388
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/06/2007** al **26/06/2012**	**** Omissis ****	**divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alfani Enrico	19/06/2007	##116710##	##21917##
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/06/2012** al **02/02/2026**	**** Omissis ****	**SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio De Stefano Domenico	27/06/2012	61467	14833
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Milano	12/07/2012	9415	6788
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

		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° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/12/1966** al **14/12/2005**	**** Omissis ****	**compravendita terreno Fg 4 mappale 466**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Eugenio Giuseppe Montanari	05/12/1966	9885	661
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/10/1976** al **14/12/2005**	**** Omissis ****	**compravendita terreno Fg 4 mappale 453**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giancarlo Bertoli	11/10/1976	24990	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/10/2003** al **14/12/2005**	**** Omissis ****	**Donazione terreni Fg 4 mappale 451 e 452**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stefania	22/10/2003	5168	2557

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

		Scalabrini			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/2005** al **18/06/2007**	**** Omissis ****	**compravendita terreno Fg 4 mappale 466**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alfani Enrico	15/12/2005	111039	19388
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/01/2006** al **18/06/2007**	**** Omissis ****	**compravendita foglio 4 mappale 1389**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alfani Enrico	11/01/2006	111039	19388
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/01/2006** al **18/06/2007**	**** Omissis ****	**compravendita terreno Fg 4 mappale 451 e 452**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alfani Enrico	15/12/2005	111039#	19388
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Dal **19/06/2007** al **26/06/2012**	**** Omissis ****	**divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alfani Enrico	19/06/2007	116710	21917
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/06/2012** al **05/05/2026**	**** Omissis ****	**SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio De Stefano Domenico	27/06/2012	61467	14833
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Milano	12/07/2012	9415	6788
		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° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **05/12/1966** al **14/12/2005**	**** Omissis ****	**compravendita terreno Fg 4 mappale 466**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Eugenio Giuseppe Montanari	05/12/1966	9885	661
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/10/1976** al **14/12/2005**	**** Omissis ****	**compravendita terreno Fg 4 mappale 453**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giancarlo Bertoli	11/10/1976	24990	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/10/2003** al **14/12/2005**	**** Omissis ****	**Donazione terreni Fg 4 mappale 451 e 452**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stefania Scalabrini	22/10/2003	5168	2557
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/2005** al **18/06/2007**	**** Omissis ****	**compravendita terreno Fg 4 mappale 466**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alfani Enrico	15/12/2005	111039	19388
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

<table>
<tr><td>Dal 11/01/2006 al 18/06/2007</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita terreno Fg 4 mappale 451 e 452</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Alfani Enrico</td><td>15/12/2005</td><td>111039#</td><td>19388</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 11/01/2006 al 18/06/2007</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita foglio 4 mappale 1389</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Alfani Enrico</td><td>11/01/2006</td><td>111039</td><td>19388</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 19/06/2007 al 26/06/2012</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">divisione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Alfani Enrico</td><td>19/06/2007</td><td>116710</td><td>21917</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 27/06/2012 al 05/05/2026</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio De Stefano Domenico</td><td>27/06/2012</td><td>61467</td><td>14833</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Conservatoria Milano</td><td>12/07/2012</td><td>9415</td><td>6788</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Milano il 25/09/2020
  Reg. gen. 11422 - Reg. part. 1600
  Quota: 1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento Immobili** derivante da Ipoteca Giudiziale
  Iscritto a Verbania il 06/10/2025
  Reg. gen. 15621 - Reg. part. 11691
  Quota: 1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Milano il 25/09/2020
  Reg. gen. 11422 - Reg. part. 1600
  Quota: 1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento Immobili** derivante da Ipoteca Giudiziale
  Iscritto a Verbania il 06/10/2025
  Reg. gen. 15621 - Reg. part. 11691
  Quota: 1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Milano il 25/09/2020
  Reg. gen. 11422 - Reg. part. 1600
  Quota: 1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento Immobili** derivante da Ipoteca Giudiziale
  Iscritto a Verbania il 06/10/2025
  Reg. gen. 15621 - Reg. part. 11691
  Quota: 1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva sorge in un'area che il Piano Regolatore Generale vigente per il Comune di Pella classifica come "Aree per l'Edilizia Convenzionata" (art. 40 NTA): l'area a livello geologico ricade nell'ambito della classe IIIB4, risulta inoltre operativo il vincolo idrogeologico della Legge Regionale 45.
A livello vincolistico la disamina del Piano Paesaggistico Regionale (PPR Piemonte) mostra che l'area ricade nell'ambito del vincolo imposto per Decreto ex DDMM 1 agosto 1985, ricade, inoltre, nell'ambito della Lettera "g" D Lgs 42/04 "i territori coperti da foreste e boschi" (art. 16 NdA)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva sorge in un'area che il Piano Regolatore Generale vigente per il Comune di Pella classifica come "Aree per l'Edilizia Convenzionata" (art. 40 NTA): l'area a livello geologico ricade nell'ambito della classe IIIB4, risulta inoltre operativo il vincolo idrogeologico della Legge Regionale 45.
A livello vincolistico la disamina del Piano Paesaggistico Regionale (PPR Piemonte) mostra che l'area ricade nell'ambito del vincolo imposto per Decreto ex DDMM 1 agosto 1985, ricade, inoltre, nell'ambito della Lettera "g" D Lgs 42/04 "i territori coperti da foreste e boschi" (art. 16 NdA)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva sorge in un'area che il Piano Regolatore Generale vigente per il Comune di Pella classifica come "Aree per l'Edilizia Convenzionata" (art. 40 NTA): l'area a livello geologico ricade nell'ambito della classe IIIB4, risulta inoltre operativo il vincolo idrogeologico della Legge Regionale 45.
A livello vincolistico la disamina del Piano Paesaggistico Regionale (PPR Piemonte) mostra che l'area ricade nell'ambito del vincolo imposto per Decreto ex DDMM 1 agosto 1985, ricade, inoltre, nell'ambito della Lettera "g" D Lgs 42/04 "i territori coperti da foreste e boschi" (art. 16 NdA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

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

Durante l'Accesso agli Atti Amministrativi svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comnune di Pella in data 10 dicembre 2025, il tecnico comunale ha messo a disposizione i seguenti titoli abilitativi già in copia fotostatica:
- Permesso di Costruire convenzionato n. 25/2007 del 19/08/2007 e Nulla Osta G.R. D Lgs 42/04 n. 132

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

dell'11/04/2008, intestati a Cooperativa Dante e FO, poi fallite entrambe;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 5/2011, protocollo 393 del 25/01/2011, con cui l'appartamento oggetto dell'esecuzione assumeva la consistenza attuale ed Autorizzazione Paesaggistica in sub-delega L.R. 32/08 CLP 11/2010 del 10/01/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 29/2012, protocollo 2958 del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 67/2021, protocollo 5572 del 22/09/2021.
L'Agibilità dell'unità immobiliare non risulta essere stata rilasciata, e neppure quella delle parti comuni condominiali.
E' stato, invero, reperito il Certificato di Collaudo Statico delle strutture, datato 25/10/2010.
E' stata, inoltre, reperita una copia della Convenzione del 2007 che regolava l'intervento: per quanto riguarda le aliquote in vigore per l'Edilizia Convenzionata, è stata resa disponibile la Delibera di Giunta 26/2015 con cui sono stati aggiornati i prezzi per l'edilizia convenionata, fissando il prezzo unitario in €. 1.537,97.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste piena corrispondenza fra i titoli edilizi reperiti e lo stato di fatto dei luoghi rilevato.
Le principali difformità riscontrate sono le seguenti:
1) DIFFORMITA' INTERNE;
-CAMERA MATRIMONIALE:
la misura della larghezza indicata nell'ultimo progetto messo a disposizione è di 404 centimetri, quella effettiva è di 392 centimetri, quindi fuori tolleranza 2%;
la misura della profondità indicata nell'ultimo progetto messo a disposizione è di 341 centimetri, quella effettiva è di 353 centimetri, quindi fuori tolleranza 2%;
-DISIMPEGNO:
la misura della larghezza indicata nell'ultimo progetto messo a disposizione è di 234 centimetri, quella effettiva è di 220 centimetri, quindi fuori tolleranza 2%; ;
-SOGGIORNO:
la misura della larghezza indicata nell'ultimo progetto messo a disposizione è di 405 centimetri, quella effettiva è di 393 centimetri, quindi fuori tolleranza 2%;.

DIFFORMITA' FINESTRE ESTERNE:
Le misure indicate sono tutte in tolleranza, ma differiscono per posizione in pianta;
In dettaglio;
. la porta di ingresso è spostata di circa 20 centimetri verso lago, quindi fuori tolleranza 2%;
. le finestre di camera e bagno sono spostate verso lago di circa 5 centimetri, quindi fuori tolleranza 2%;
. la porta finestra del salone è spostata di circa 10 centimetri, quindi fuori tolleranza 2%;.
. nel progetto è indicato che i serramenti saranno in legno, nella realtà gli stessi sono in pvc di colore bianco.

DIFFORMITA'TERRAZZO EST-NORD E AREA ESTERNA AD OVEST: E' differente come sagoma rispetto a quello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

autorizzato, in dettaglio;
-il lato interno corte verso sud risulta arretrato rispetto all'ultimo progetto approvato di circa 25 centimetri;
-si osserva che questo lato è allineato allo spigolo nord del pilastro di facciata nella realtà. ed il terrazzo non si sovrappone al pilastro come indicato in progetto;
-i parapetti esistenti sui lati est e sud in progetto sono indicati con uno spessore pari a circa 10 centimetri, nella realtà essi sono spessi 18 centimetri; ne consegue che il lato est del parapetto del terrazzo appare allineato come bordo interno rispetto a quello autorizzato, ma più sporgente di 8 centimetri in quanto lo stesso ha un maggiore spessore;
-il lato nord del terrazzo era progettato per avere una larghezza di 215 centimetri, in realtà esso è largo 232 centimetri;
-in progetto non è rappresentata la griglia di areazione del locale caldaia condominiale presente al piano terreno del fabbricato, che invece è esistente ed è ubicata sul lato nord;
-lungo parte del lato nord e di quello ovest è stata realizzata una fioriera di larghezza totale 85 centimetri sul lato nord, e 45 centimetri sul lato ovest, con muro di contenimento in calcestruzzo armato di altezza pari a circa 53 centimetri;

-DIFFORMITA' MURI DI CONTENIMENTO A NORD E AD OVEST;
-il muro di contenimento terra esistente sui lati nord ed ovest, nell'angolo nord-ovest ha un'inclinazione differente rispetto a quella indicata nell'ultimo progetto approvato. Rispetto ai prospetti messi a disposizione della scrivente, si rileva anche una notevole differenza di altezza dello stesso muro che in progetto era alto 120 centimetri, nella realtà, nella zona della sezione, lo stesso è alto 239 centimetri, a tal proposito occorre verificare se esistano altri elaborati di progetto in variante;
-in generale, i muri di contenimento esistenti a nord e a ovest della corte esclusiva dell'unità immobiliare, risultano avere degli spessori, dei salti di quota ed un andamento differente rispetto all'ultimo progetto di cui alla SCIA 29/2012;

DIFFORMITA' CANNA FUMARIA CONDOMINIALE;
-la canna fumaria condominiale presente sul lato nord, non risulta indicata nei progetti approvati.

Delle difformità sopra elencate quelle relative ai muri di contenimento terra, alla canna fumaria ed alla formazione della bocca di lupo sul lato nord, rivestono carattere condominiale, come tali dovranno essere oggetto di Istanza di sanatoria Condominiale: le restanti opere, invece, riguardano l'unità immobilare e potranno essere oggetto di specifica istanza di sanatoria edilizia.
Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare sarà necessario presentare un'Istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis, comma 1 del D.P.R. 380/2021, corredata della richiesta di verifica della Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.P.R. 380/01.
Stesso iter dovrà essere seguito per le opere difformi a carattere condominiale.
Le sanzioni per le diffomrità parziali sopra elencate, a seguito di confronto con il tencico del Comune di Pella, risultano essere le seguenti:
Relativamente all'appartamento;
- €. 1.032,00 per la sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 bis D.P.R. 380/01;
- €. 1.000,00 per la sanzione ambientale;
per un importo totale pari ad €. 2.032,00
Relativamente alle parti condominiali;
- €. 1.032,00 per la sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 bis D.P.R. 380/01;
- €. 1.000,00 per la sanzione ambientale;
per un importo totale pari ad €. 2.032,00, di cui la quota a carico dell'unità imobiliare è pari ad €.90,42
Si stima che il costo delle attività tecnico professionali per le due pratiche di sanatoria edilizia ed ambiantale, nonchè le anticipazioni dei diritti di segretria e le marche da bollo, siano pari a;
- per l'unità immobiliare €. 2.500,00 oltre accessori di Legge, per un totale di €. 3.172,00
- per le parti condominiali €. 2.500,00 oltre accessori di Legge. per un totale di €. 3.172,00 di cui la quota a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

carico dell'unità immobilare è pari ad €.145,15
Da ultimo, sono state rilevate delle difformità che hanno una rilevanza strutturale, nella fattispecie si tratta dei muri di contenimento terra situati sui lati nord ed ovest; per queste opere sarà necessario presentare una Denuncia Postuma ai sensi degli artt. 65 e 93 del D.P.R. 380/01.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

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

Durante l'Accesso agli Atti Amministrativi svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pella in data 10 dicembre 2025, il tecnico comunale ha messo a disposizione i seguenti titoli abilitativi già in copia fotostatica:
- Permesso di Costruire convenzionato n. 25/2007 del 19/08/2007 e Nulla Osta G.R. D Lgs 42/04 n. 132 dell'11/04/2008, intestati a Cooperativa Dante e FO, poi fallite entrambe;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 5/2011, protocollo 393 del 25/01/2011, con cui l'appartamento oggetto dell'esecuzione assumeva la consistenza attuale ed Autorizzazione Paesaggistica in sub-delega L.R. 32/08 CLP 11/2010 del 10/01/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 29/2012, protocollo 2958 del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 67/2021, protocollo 5572 del 22/09/2021.

L'Agibilità dell'unità immobiliare non risulta essere stata rilasciata, e neppure quella delle parti comuni condominiali.
E' stato, invero, reperito il Certificato di Collaudo Statico delle strutture, datato 25/10/2010.
E' stata, inoltre, reperita una copia della Convenzione del 2007 che regolava l'intervento: per quanto riguarda le aliquote in vigore per l'Edilizia Convenzionata, è stata resa disponibile la Delibera di Giunta 26/2015 con cui sono stati aggiornati i prezzi per l'edilizia convenionata, fissando il prezzo unitario in €. 1.537,97.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Esiste corrispondenza fra i titoli edilizi reperiti e lo stato di fatto dei luoghi rilevato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

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

Durante l'Accesso agli Atti Amministrativi svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pella in data 10 dicembre 2025, il tecnico comunale ha messo a disposizione i seguenti titoli abilitativi già in copia fotostatica:
- Permesso di Costruire convenzionato n. 25/2007 del 19/08/2007 e Nulla Osta G.R. D Lgs 42/04 n. 132 dell'11/04/2008, intestati a Cooperativa Dante e FO, poi fallite entrambe;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 5/2011, protocollo 393 del 25/01/2011, con cui l'appartamento oggetto dell'esecuzione assumeva la consistenza attuale ed Autorizzazione Paesaggistica in sub-delega L.R. 32/08 CLP 11/2010 del 10/01/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 29/2012, protocollo 2958 del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 67/2021, protocollo 5572 del 22/09/2021.

L'Agibilità dell'unità immobiliare non risulta essere stata rilasciata, e neppure quella delle parti comuni condominiali.
E' stato, invero, reperito il Certificato di Collaudo Statico delle strutture, datato 25/10/2010.
E' stata, inoltre, reperita una copia della Convenzione del 2007 che regolava l'intervento: per quanto riguarda le aliquote in vigore per l'Edilizia Convenzionata, è stata resa disponibile la Delibera di Giunta 26/2015 con cui sono stati aggiornati i prezzi per l'edilizia convenionata, fissando il prezzo unitario in €. 1.537,97.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il confronto fra lo stato dei luoghi rilevato e la documentazione di progetto messa a disposizione dal tecnico comunale di Pella durante l'Accesso agi Atti, ha consentito di verificare la presenza di alcune modeste differenze dimensionali che rientrano nell'ambito della tolleranza dei 2% stabilita dall'art. 34 bis D.P.R. 380-01 ed s.m.i.. E' possibile, pertanto, dichiarare la sostanziale conformità dell'immobile rispetto ai titoli abilitativi che lo hanno legittimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

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

L'Amministratore del **** Omissis **** i cui l'unità immobiliare fa parte, con mail del 30 marzo 2026, ha fornito alla scrivente il "Bilancio preventivo gestione 2025/2026 con evidenziato in giallo gli importi non versati relativi alle gestioni precedenti da parte dell'Esecutata che si riportano in allegato; da una loro lettura risulta che a carico dell'**** Omissis **** risulta un totale di €.5.631,08 di spese condominiali inevase che sarà detratto dalla stima generale degli immobili.
Si fa, inoltre, notare che nella parte di superficie esterna all'appartamento pavimentata insiste sul lato nord una canna fumaria in acciaio che costituisce lo scarico fumi della caldaia condominiale situata al piano terreno; si segnala, inoltre, che sempre nell'area esterna è presente una griglia di areazione di una bocca di lupo del locale centrale termica condominiale situato al piano terreno con le tubazioni di adduzione del gas per la stessa. Questi elementi costituiscono, di fatto, delle servitù, in favore del condominio ed a carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

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

L'Amministratore del **** Omissis **** di cui l'unità immobiliare fa parte, con mail del 30 marzo 2026, ha fornito alla scrivente il "Bilancio preventivo gestione 2025/2026 con evidenziato in giallo gli importi non versati relativi alle gestioni precedenti da parte dell'Esecutata che si riportano in allegato; da una loro lettura risulta che a carico dell'**** Omissis **** risulta un totale di €.5.631,08 di spese condominiali inevase che sarà detratto dalla stima generale degli immobili.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A PELLA (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010

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

L'Amministratore del **** Omissis **** di cui l'unità immobiliare fa parte, con mail del 30 marzo 2026, ha fornito alla scrivente il "Bilancio preventivo gestione 2025/2026 con evidenziato in giallo gli importi non versati relativi alle gestioni precedenti da parte dell'Esecutata che si riportano in allegato; da una loro lettura risulta che a carico dell'**** Omissis **** risulta un totale di €.5.631,08 di spese condominiali inevase che sarà detratto dalla stima generale degli immobili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ritiene che i beni pignorati debbano formare un unico lotto di vendita, trattandosi di un appartamento con pertinenze, di un'autorimessa e di una cantina che ne rappresentano il naturale completamento come compendio di vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010
  Appartamento sito al piano primo di complesso residenziale a carattere condominiale denominato Condominio il Castagno, composto da ingresso direttamente nel locale soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno che dà accesso al bagno ed alla camera da letto matrimoniale. Sul lato est si trovano un portico coperto ed un ampio terrazzo, mentre sul lato nord l'appartamento è circondato da una fascia pavimentata e sul lato ovest da una parte a giardino dove è situato il cancello di ingresso pedonale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1825, Sub. 56, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1825Valore di stima del bene: € 83.134,48
  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, di finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato, che il valore complessivo, tenendo altresì conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.
  Nella determinazione del valore di stima è stato altresì considerato e tenuto in fondamentale considerazione il fatto che l'immobile si trova in regime di Edilizia convenzionata ai sensi della Convenzione stipulata in data 29 maggio 2007 , rep. 116523, racc. 21810 fra il Comune di Pella e la Società Cooperativa Edilizia Dante riproposta in allegato. A tal proposito il tencico del Comune di Pella ha reso disponibile alla scrivente il Verbale di Delibera della Giunta Comunale n. 26 del 2015, con cui è stato determinato il valore unitario di vendita per l'edilizia convenionata pari ad €. 1.537,97. tale valore unitario, aggiornato con gli indici FOI di rivalutazione ISTAT al 2026 porta ad un valore unitario di vendita pari ad €.1749,65 A questo valore la scrivente ritiene congruo detrarre un 15% relativamente al fatto che l'alloggio appare ancora privo di alcune finiture e degli allacci, oltre al fatto che lo stesso presenta fenomeni di umidità di risalita evidenti in tutti i locali; ne consegue un valore unitario di stima pari ad €. 1.487,20

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010
  Autorimessa sita al piano terreno di complesso residenziale a carattere condominiale denominato Condominio il Castagno, di cui occupa la posizione più interna sul lato sinistro del corsello posto a sud del complesso condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1825, Sub. 54, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1825Valore di stima del bene: € 14.522,10
  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, di finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato, che il valore complessivo, tenendo altresì conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.
  Nella determinazione del valore di stima è stato altresì considerato e tenuto in fondamentale considerazione il fatto che l'immobile si trova in regime di Edilizia convenionata ai sensi della Convenzione stipulata in data 29 maggio 2007 , rep. 116523, racc. 21810 fra il Comune di Pella e la Società Cooperativa Edilizia Dante. A tal proposito il tecnico del Comune di Pella ha reso disponibile alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

scrivente il Verbale di Delibera della Giunta Comunale n. 26 del 2015, con cui è stato determinato il valore unitario di vendita per l'edilizia convenionata pari ad €. 1.537,97. tale valore unitario, aggiornato con gli indici FOI di rivalutazione ISTAT al 2026 porta ad un valore unitario di vendita pari ad €.1749,65.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010
  Cantina sita al piano terreno di complesso residenziale a carattere condominiale denominato Condominio il Castagno, di cui occupa l'angolo sud-ovest, in fondo al corridoio comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1825, Sub. 55, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1825Valore di stima del bene: € 4.479,10
  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, di finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato, che il valore complessivo, tenendo altresì conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.
  Nella determinazione del valore di stima è stato altresì considerato e tenuto in fondamentale considerazione il fatto che l'immobile si trova in regime di Edilizia convenionata ai sensi della Convenzione stipulata in data 29 maggio 2007 , rep. 116523, racc. 21810 fra il Comune di Pella e la Società Cooperativa Edilizia Dante. A tal proposito il tecnico del Comune di Pella ha reso disponibile alla scrivente il Verbale di Delibera della Giunta Comunale n. 26 del 2015, con cui è stato determinato il valore unitario di vendita per l'edilizia convenionata pari ad €. 1.537,97. tale valore unitario, aggiornato con gli indici FOI di rivalutazione ISTAT al 2026 porta ad un valore unitario di vendita pari ad €.1749,65

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010	55,90 mq	1.487,20 €/mq	€ 83.134,48	100,00%	€ 83.134,48
Bene N° 2 - Garage Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010	8,30 mq	1.749,65 €/mq	€ 14.522,10	100,00%	€ 14.522,10
Bene N° 3 - Cantina Pella (NO) - VIA DEL TORCHIO S.N.C., 28010	2,56 mq	1.749,65 €/mq	€ 4.479,10	100,00%	€ 4.479,10
				Valore di stima:	€ 102.135,68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0

Valore di stima: € 102.135,68

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.439,00	€
Spese condominiali insolute	5.631,00	€

Valore finale di stima: **€ 91.065,68**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il compendio pignorato, come risulta sia nell'atto di Pignoramento Immobiliare, che nella certificazione Notarile Sostitutiva, è costituito da un'unità in corso di costruzione situata in Comune di Pella (NO), in via del Torchio s.n.c, identificata catastalmente al Foglio 4 NCEU, mappale 1825, sub.1. Durante il sopralluogo svolto in data 15 gennaio 2026 alla scrivente ed al Custode Giudiziario sono stati rammostrati dall'incaricata nn. 2 beni corrispondenti ad un appartamento situato al primo piano del complesso condominiale ed un'autorimessa situata al piano terreno. Soltanto successivamente la scrivente ha potuto apprendere dall'Amministratore del Condominio che fa parte del compendio anche una cantina, situata immediatamente ad ovest dell'autorimessa al piano terreno. A seguito di richiesta del G.E., si è svolto un nuovo sopralluogo in data 25 giugno 2026,alla presenza del Custode Giudiziario, durante il quale si è potuto visionare la cantina ed acquisirne i dati metrici. Avendo riscontrato delle difformità fra l'elaborato planimetrico contenuto nell'atto del 2012 e l'ultimo E.P. depositato agli atti, si è proceduto a redigere e presentare un nuovo Elaborato Planimetrico a livello catastale. Poichè, inoltre, sia l'autorimessa, che la cantina, risultano completate si è provveduto a presentare le relative planimetrie catastali, inquadrando le unità immobiliari a livello metrico e di rendita.

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.

Verbania, li 21/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rizzoli Maria Elena

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIZZOLI MARIA ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 384dd0