

TRIBUNALE DI VERCELLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bazzano Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



1 di 30

Firmato Da: BAZZANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 171e291f959ce4715746e3b25f30ed0a



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	5
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	6
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	7
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	8
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	8
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	9
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	11
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	11



Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	12
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	12
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	13
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	14
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	14
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	16
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	18
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	19
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	20
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	21
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	22
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	23
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.480,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	29
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	30



INCARICO

In data 13/11/2023, il sottoscritto Geom. Bazzano Francesco, con studio in Corso Italia, 94 - 13039 - Trino (VC), email f.bazza@libero.it, PEC francesco.bazzano@geopec.it, Tel. 329 6205706, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2023 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 Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Fabbricato di civile abitazione disposto su due piani fuori terra. L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'Autostrada Torino-Milano. Abitazione composta da tre vani più servizio a piano terra e quattro vani più servizio a piano primo.

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 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Trattasi di due magazzini a piano terra con soprastante ex fienile. L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'Autostrada Torino-Milano.

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 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Trattasi di tettoia aperta su due lati. L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'Autostrada Torino-Milano.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

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

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

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 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

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 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

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.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

L'immobile confina:

- a Nord con particella 309;
- a Est con particella 83;
- a Sud con particelle 1, 292, 304;
- a Ovest con particella 1;



tutte facenti parte del foglio 6 C.T. del Comune di Greggio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE



L'immobile confina:

- a Nord con particella 309;
- a Est con particella 83;
- a Sud con particelle 1, 292, 304;
- a Ovest con particella 1;

tutte facenti parte del foglio 6 C.T. del Comune di Greggio.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

L'immobile confina:

- a Nord con particella 309;
- a Est con particella 83;
- a Sud con particelle 1, 292, 304;
- a Ovest con particella 1;

tutte facenti parte del foglio 6 C.T. del Comune di Greggio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,00 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	2,70 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	75,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	T
Ex fienile	85,00 mq	98,00 mq	0,20	19,60 mq	4,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				117,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



8 di 30

Firmato Da: BAZZANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 171e291f959ce4715746e3b25f30ed0a



Superficie convenzionale complessiva:	117,60 mq
----------------------------------------------	------------------



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	90,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	5,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1976 al 10/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 5, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 244,03 Piano T-1-2
Dal 10/11/2006 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 5, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 244,03 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1976 al 10/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 5, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 211 Rendita € 250,64 Piano T



Dal 10/11/2006 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 5, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 211 Rendita € 250,64 Piano T-1
------------------------------	-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1976 al 10/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 5, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 211 Rendita € 250,64 Piano T
Dal 10/11/2006 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 5, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 211 Rendita € 250,64 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	5	1		A4	2	7,5	171 mq	244,03 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune modifiche interne rispetto alle planimetrie attualmente depositate a catasto per le quali risulta necessaria la presentazione di una pratica DOCFA per il relativo aggiornamento.

Il sottotetto, riportato sulle attuali planimetrie catastali, in realtà non è accessibile se non attraverso botola



10 di 30

Firmato Da: BAZZANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 171e291f959ce4715746e3b25f30ed0a



situata nella camera da letto del primo piano.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	5	2		C2	3	211	96 mq	250,64 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune modifiche interne rispetto alle planimetrie attualmente depositate a catasto per le quali risulta necessaria la presentazione di una pratica DOCFA per il relativo aggiornamento, anche perchè viene rappresentata sulla stessa planimetria anche la tettoia mentre andrebbe censita con scheda a parte, avendo categoria catastale diversa (C/7).

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	5	2		C2	3	211	96 mq	250,64 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta necessaria la presentazione di una pratica DOCFA in quanto la tettoia attualmente è rappresentata sulla scheda del sub. 2 mentre andrebbe censita con scheda a parte, avendo categoria catastale diversa (C/7).



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Il fabbricato versa in scadenti condizioni di manutenzione e di conservazione. L'unità abitativa, inizialmente prevista su due piani (piano terra zona giorno e piano primo zona notte), in realtà attualmente risulta utilizzata solo al piano primo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Il fabbricato versa in scadenti condizioni di manutenzione e di conservazione.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Il fabbricato versa in scadenti condizioni di manutenzione e di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Servitù perpetua trascritta il 28/04/2008 R.G. 4004 R.P. 2869 come da scrittura privata autenticata in data 01/04/2008 rep. 60937/25181 Notaio Pedrazzoli, a favore di "Treno Alta Velocità - T.A.V. S.P.A." ed a favore di "Rete Ferroviaria Italiana - R.F.I. S.P.A." contro **** Omissis ****. Tale scrittura riguarda solamente l'unità immobiliare contraddistinta al foglio 6 mappale 5 sub. 1 (abitazione).

In detta nota di trascrizione viene riportato:

L'unità immobiliare oggetto dell'atto fa parte del fabbricato eretto sul terreno sito in comune di Greggio distinto nella mappa del catasto terreni al foglio 6 (sei) mappale 5 (cinque) di are 14,27 (quattordici virgola ventisette) costituita da appartamento. La ditta proprietaria ha costituito la servitù a carico dell'unità immobiliare descritta nel quadro b ed a favore dei fondi di proprietà della "T.A.V. S.P.A ." e dei fondi di proprietà della "RETE FERROVIARIA ITALIANA SOCIETA' PER AZIONI - R.F.I. S.P.A.", per questi ultimi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1411 c.c., costituenti nel loro complesso il sedime dell'intera linea ferroviaria dell'AV/AC, quale risultante dai progetti approvati con la delibera dichiarativa della pubblica utilità n. 63 del 31 gennaio 2002, prorogata per ventiquattro mesi con delibera n. 41 del 29 gennaio 2008, di cui alla lettera f) delle premesse dell'atto e già stabilmente ed irreversibilmente occupati al fine della costruzione della linea ferroviaria AV/AC ed opere connesse.

Trattasi di "Scrittura privata di costituzione di servitù per interventi di mitigazione acustica su ricettori per il contenimento e l'abbattimento del rumore derivante da traffico ferroviario a seguito di procedimento espropriativo per causa di pubblica utilità", tra **** Omissis **** e Consorzio Alta Velocità Torino Milano C.A.V.To.Mi. In tale atto viene specificato che "per garantire i limiti di emissione del rumore derivanti da traffico ferroviario di cui D.P.R. 459/1998 in esecuzione alla Legge Quadro 447/1995 e D.M. 29/11/2000, occorre realizzare sull'immobile interventi di mitigazione acustica per il contenimento e l'abbattimento del rumore in conformità al progetto esecutivo approvato ai fini delle dichiarazioni di pubblica utilità. La proprietà, **** Omissis ****, ha dichiarato di accettare quanto sopra e di provvedere direttamente all'installazione degli infissi con spese a carico della T.A.V.

Il C.A.V.To.Mi. ha versato alla proprietà la somma di € 20.297,00 precisando che detto importo è comprensivo di:

- a) costi di realizzazione intervento;
- b) costi necessari per mantenere lo stesso in perfetta efficienza;
- c) l'indennizzo per la servitù consensuale.

La ditta proprietaria ha dichiarato espressamente di accettare tale indennità.



L'unità immobiliare resta nella piena disponibilità della ditta proprietaria e su di essa anche per i propri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, costituisce a favore dei fondi di proprietà della T.A.V. S.P.A. e della società R.F.I. S.P.A. vincolo di servitù permanente ed a favore della realizzanda linea ferroviaria ed opere connesse di soggezione all'immissione acustica provenienti dall'esercizio ferroviario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Esposizione: Est

Altezza interna utile: abitazione piano terra e primo 2,70 m;

Str. verticali: muratura di mattoni

Solai: travi in acciaio e laterizio primo solaio; in C.A. e laterizio secondo solaio;

Copertura: orditura in legno;

Manto di copertura: in coppi;

Pareti esterne: intonacate;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in piastrelle di gres;

Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in legno con doppi vetri e persiane in legno con porte interne in legno tamburato con specchiature in vetro e portoncino d'ingresso in legno;

Scale: in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto di riscaldamento con caldaia posizionata nella cucina del primo piano, radiatori in alluminio; presenza di impianto elettrico ed idricosanitario funzionanti;

Terreno di pertinenza dell'abitazione: terreno parzialmente delimitato da recinzione con cancello carraio in ferro.

Posto auto: sì, sotto tettoia;

Soffitta, cantina o simili: soffitta non accessibile direttamente, ma mediante botola posizionata nella camera da letto al primo piano; no cantina;

Il servizio igienico del piano terra, presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica ed è dotato di apparecchi sanitari standard in ceramica (vaso, bide e doccia, no lavabo), non presenta antibagno anche se dovuto in quanto comunicante direttamente con la cucina; anche il servizio igienico del piano primo, presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica ed è dotato di apparecchi sanitari standard in ceramica (lavabo, vaso, bidet e vasca).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Esposizione: Est

Altezza interna utile: magazzino 3,00 m; ex fienile 4,00 m;

Str. verticali: muratura di mattoni;

Copertura: orditura in legno;

Manto di copertura: in coppi;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 di 30

Firmato Da: BAZZANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 171e291959ce4f715746e3b25f30ed0a



Solaio: in laterizio con volte a botte;
Pareti esterne: intonacate;
Pareti interne: mattoni a vista;
Pavimentazione interna: battuto di cemento;
Infissi esterni ed interni: porte e finestre in legno;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: solo impianto elettrico (non a norma) nel magazzino.



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Esposizione: Est
Altezza interna utile: tettoia 5,00 m;
Copertura: orditura in legno;
Manto di copertura: in coppi;
Pareti esterne: pilastri in mattoni pieni;
Pavimentazione: terra battuta.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****,

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1976 al 10/11/2006	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI VERCELLI	05/10/1977	5075	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI VERCELLI	30/09/1977	40	662		
Dal 10/11/2006 al 26/02/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANDRO CREMA	10/11/2006	6687	3138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI VERCELLI	23/11/2006	12735	8837
		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° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1976 al 10/11/2006	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI VERCELLI	05/10/1977	5075	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO DI VERCELLI	30/09/1977	40	662		
Dal 10/11/2006 al 26/02/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANDRO CREMA	10/11/2006	6687	3138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI VERCELLI	23/11/2006	12735	8837
		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 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1976 al 10/11/2006	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI VERCELLI	05/10/1977	5075	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI VERCELLI	30/09/1977	40	662		
Dal 10/11/2006 al 26/02/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANDRO CREMA	10/11/2006	6687	3138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI VERCELLI	23/11/2006	12735	8837
		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 GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 23/11/2006
Reg. gen. 12736 - Reg. part. 2328
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: NOT. CREMA SANDRO
Data: 10/11/2006
N° repertorio: 6688
N° raccolta: 3139

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VERCELLI il 19/09/2023
Reg. gen. 7546 - Reg. part. 6096
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 23/11/2006
Reg. gen. 12736 - Reg. part. 2328
Importo: € 240.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00



Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: NOT. CREMA SANDRO
Data: 10/11/2006
N° repertorio: 6688
N° raccolta: 3139



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a VERCELLI il 19/09/2023

Reg. gen. 7546 - Reg. part. 6096

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a VERCELLI il 23/11/2006

Reg. gen. 12736 - Reg. part. 2328

Importo: € 240.000,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 5,25 %

Rogante: NOT. CREMA SANDRO

Data: 10/11/2006

N° repertorio: 6688

N° raccolta: 3139



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a VERCELLI il 19/09/2023

Reg. gen. 7546 - Reg. part. 6096

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE



19 di 30

Firmato Da: BAZZANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 171e291f959ce4715746e3b25f30ed0a



L'immobile nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Greggio risulta inserito in "AREE PER USO AGRICOLO - ARTT. 41 e succ. Norme Tecniche di Attuazione".

Detti immobili sono altresì sottoposti ai vincoli di seguito elencati:

- fg. 6 mappale 5: una piccola porzione del mappale ricade nella fascia di rispetto della ferrovia alta velocità-ART. 51 NdA; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti esclusivamente a opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, sono ammessi solamente modesti ampliamenti dal fabbricato sul lato opposto a quello della ferrovia.

Classie di idoneità all'utilizzazione urbanistica:

- Classe II.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

L'immobile nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Greggio risulta inserito in "AREE PER USO AGRICOLO - ARTT. 41 e succ. Norme Tecniche di Attuazione".

Detti immobili sono altresì sottoposti ai vincoli di seguito elencati:

- fg. 6 mappale 5: una piccola porzione del mappale ricade nella fascia di rispetto della ferrovia alta velocità-ART. 51 NdA; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti esclusivamente a opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, sono ammessi solamente modesti ampliamenti dal fabbricato sul lato opposto a quello della ferrovia.

Classie di idoneità all'utilizzazione urbanistica:

- Classe II.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

L'immobile nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Greggio risulta inserito in "AREE PER USO AGRICOLO - ARTT. 41 e succ. Norme Tecniche di Attuazione".

Detti immobili sono altresì sottoposti ai vincoli di seguito elencati:

- fg. 6 mappale 5: una piccola porzione del mappale ricade nella fascia di rispetto della ferrovia alta velocità-ART. 51 NdA; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti esclusivamente a opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, sono ammessi solamente modesti ampliamenti dal fabbricato sul lato opposto a quello della ferrovia.

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica:

- Classe II.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

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

Dalla verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Greggio risultano le seguenti pratiche edilizie:

- 1) CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE n. 8 del 17/05/1979 prot. 1028 per "Sistemazione del fabbricato esistente, risanamento igienico" intestata a **** Omissis ****.
- 2) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 9 del 22/05/2007 per "Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione" intestato a **** Omissis ****.
- 3) DIA prot. n. 329 del 10/02/2009 per "Sanatoria opere realizzate in assenza di PDC" intestato a **** Omissis





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.



Dalla verifica tra gli elaborati progettuali allegati alle pratiche sopracitate e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate alcune difformità che riguardano principalmente piccole modifiche interne: al primo piano nel locale soggiorno è stata ricavata una camera tramite la realizzazione di pareti in cartongesso; la camera da letto è stata suddivisa sempre con tramezzature in cartongesso (non a soffitto).

Per regolarizzare la situazione urbanistica esistente, risulta necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, da definirsi con l'Ufficio Tecnico Comunale; i costi presunti (oblazione e costi tecnici) vengono stimati in circa € 2.500,00.

I costi per l'aggiornamento catastale invece, risultano stimati in circa € 600,00 comprensivi di onorari, spese per diritti catastali ed oneri fiscali di Legge (come specificato nel capitolo "Dati Catastali").

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

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

Dalla verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Greggio, non avendo reperito pratiche edilizie inerenti detta porzione di fabbricato ed essendo di antica formazione, si può dichiarare la conformità in quanto già esistente sulla mappa castale d'impianto (estratto allegato alla presente) così come la PEC di risposta da parte del Comune di Greggio nella quale vengono specificate le uniche pratiche edilizie relative all'immobile in questione, già citate in precedenza.

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.



21 di 30

Firmato Da: BAZZANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 171e291f959ce4f715746e3b25f30ed0a



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

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

Dalla verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Greggio, non avendo reperito pratiche edilizie inerenti detta porzione di fabbricato ed essendo di antica formazione, si può dichiarare la conformità in quanto già esistente sulla mappa castale d'impianto (estratto allegato alla presente) così come la PEC di risposta da parte del Comune di Greggio nella quale vengono specificate le uniche pratiche edilizie relative all'immobile in questione, già citate in precedenza.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE
Fabbricato di civile abitazione disposto su due piani fuori terra. L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'Autostrada Torino-Milano. Abitazione composta da tre vani più servizio a piano terra e quattro vani più servizio a piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 5, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.600,00
L'attuale valutazione dei beni sopra descritti, viene espressa considerando:
 - a. le caratteristiche intrinseche come prima evidenziate (ubicazione, tipo, consistenza, stato, ecc);
 - b. quei fattori estrinseci che intervengono in una stima di questo tipo (anche se non espressamente elencati);
 - c. tutti quegli elementi che si possono considerare comparativi, derivati da vendite di immobili similari;
 - d. la situazione immobiliare di mercato della zona in cui i beni sono ubicati, analizzando la domanda e l'offerta che propone, il momento economico specifico dei vari settori di appartenenza.La stima è stata determinata altresì tenendo in considerazione l'attuale stato di conservazione dell'immobile e soprattutto il contesto in cui è ubicato.
Considerando che per regolarizzare la situazione urbanistica e catastale, i costi presunti ammontano a € 3.100,00 complessivi, il valore dell'immobile viene stimato in € 50.600,00 - €3.100,00 = € 47.500,00.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE
Trattasi di due magazzini a piano terra con soprastante ex fienile. L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'Autostrada Torino-Milano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 5, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.232,00
L'attuale valutazione dei beni sopra descritti, viene espressa considerando:
 - a. le caratteristiche intrinseche come prima evidenziate (ubicazione, tipo, consistenza, stato, ecc);
 - b. quei fattori estrinseci che intervengono in una stima di questo tipo (anche se non espressamente elencati);
 - c. tutti quegli elementi che si possono considerare comparativi, derivati da vendite di immobili similari;
 - d. la situazione immobiliare di mercato della zona in cui i beni sono ubicati, analizzando la domanda e



l'offerta che propone, il momento economico specifico dei vari settori di appartenenza.

La stima è stata determinata altresì tenendo in considerazione l'attuale stato di conservazione dell'immobile e soprattutto il contesto in cui è ubicato.



• **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE

Trattasi di tettoia aperta su due lati. L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'Autostrada Torino-Milano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 5, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.750,00

L'attuale valutazione dei beni sopra descritti, viene espressa considerando:

- le caratteristiche intrinseche come prima evidenziate (ubicazione, tipo, consistenza, stato, ecc);
- quei fattori estrinseci che intervengono in una stima di questo tipo (anche se non espressamente elencati);
- tutti quegli elementi che si possono considerare comparativi, derivati da vendite di immobili similari;
- la situazione immobiliare di mercato della zona in cui i beni sono ubicati, analizzando la domanda e l'offerta che propone, il momento economico specifico dei vari settori di appartenenza.

La stima è stata determinata altresì tenendo in considerazione l'attuale stato di conservazione dell'immobile e soprattutto il contesto in cui è ubicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	230,00 mq	220,00 €/mq	€ 50.600,00	100,00%	€ 50.600,00
Bene N° 2 - Magazzino Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	117,60 mq	70,00 €/mq	€ 8.232,00	100,00%	€ 8.232,00
Bene N° 3 - Tettoia Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE	95,00 mq	50,00 €/mq	€ 4.750,00	100,00%	€ 4.750,00
Valore di stima:					€ 63.582,00

Valore di stima: € 63.582,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3100,00	€
Arrotondamento	2,00	€



24 di 30

Firmato Da: BAZZANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 171e291f959ce4715746e3b25f30ed0a



Valore finale di stima: € 60.480,00



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

Trino, li 20/05/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bazzano Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO STATO ATTUALE (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA SUB. 1 (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA SUB. 2 (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA SUB. 1 (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA SUB. 2 (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA 1979 (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 2007 (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. IN SANATORIA DEL 2009 (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO FORMALITA' (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA DI IMPIANTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC DI RISPOSTA DEL COMUNE DI GREGGIO (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - LETTERA DI ACCOMPAGNAMENTO (Aggiornamento al 20/05/2024)



25 di 30

Firmato Da: BAZZANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 171e291f959ce4715746e3b25f30ed0a



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE
Fabbricato di civile abitazione disposto su due piani fuori terra. L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'Autostrada Torino-Milano. Abitazione composta da tre vani più servizio a piano terra e quattro vani più servizio a piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 5, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Greggio risulta inserito in "AREE PER USO AGRICOLO - ARTT. 41 e succ. Norme Tecniche di Attuazione". Detti immobili sono altresì sottoposti ai vincoli di seguito elencati: - fg. 6 mappale 5: una piccola porzione del mappale ricade nella fascia di rispetto della ferrovia alta velocità- ART. 51 NdA; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti esclusivamente a opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, sono ammessi solamente modesti ampliamenti dal fabbricato sul lato opposto a quello della ferrovia. Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: - Classe II.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE
Trattasi di due magazzini a piano terra con soprastante ex fienile. L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'Autostrada Torino-Milano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 5, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Greggio risulta inserito in "AREE PER USO AGRICOLO - ARTT. 41 e succ. Norme Tecniche di Attuazione". Detti immobili sono altresì sottoposti ai vincoli di seguito elencati: - fg. 6 mappale 5: una piccola porzione del mappale ricade nella fascia di rispetto della ferrovia alta velocità- ART. 51 NdA; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti esclusivamente a opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, sono ammessi solamente modesti ampliamenti dal fabbricato sul lato opposto a quello della ferrovia. Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: - Classe II.
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE
Trattasi di tettoia aperta su due lati. L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'Autostrada Torino-Milano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 5, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Greggio risulta inserito in "AREE PER USO AGRICOLO - ARTT. 41 e succ. Norme Tecniche di Attuazione". Detti immobili sono altresì sottoposti ai vincoli di seguito elencati: - fg. 6 mappale 5: una piccola porzione del mappale ricade nella fascia di rispetto della ferrovia alta velocità- ART. 51 NdA; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti esclusivamente a opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, sono ammessi solamente modesti ampliamenti dal fabbricato sul lato opposto a quello della ferrovia. Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: - Classe II.

Prezzo base d'asta: € 60.480,00



26 di 30

Firmato Da: BAZZANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 171e291f959ce4715746e3b25f30ed0a



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.480,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 5, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	230,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in scadenti condizioni di manutenzione e di conservazione. L'unità abitativa, inizialmente prevista su due piani (piano terra zona giorno e piano primo zona notte), in realtà attualmente risulta utilizzata solo al piano primo.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione disposto su due piani fuori terra. L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'Autostrada Torino-Milano. Abitazione composta da tre vani più servizio a piano terra e quattro vani più servizio a piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****,		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 5, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	117,60 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in scadenti condizioni di manutenzione e di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di due magazzini a piano terra con soprastante ex fienile. L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'Autostrada Torino-Milano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****,		



Bene N° 3 - Tettoia			
Ubicazione:	Greggio (VC) - CASCINA DEL CONTE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 5, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in scadenti condizioni di manutenzione e di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di tettoia aperta su due lati. L'immobile è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'Autostrada Torino-Milano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

28 di 30

Firmato Da: BAZZANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 171e291959ce4715746e3b25f30ed0a



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 23/11/2006
Reg. gen. 12736 - Reg. part. 2328
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: NOT. CREMA SANDRO
Data: 10/11/2006
N° repertorio: 6688
N° raccolta: 3139

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VERCELLI il 19/09/2023
Reg. gen. 7546 - Reg. part. 6096
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 23/11/2006
Reg. gen. 12736 - Reg. part. 2328
Importo: € 240.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: NOT. CREMA SANDRO
Data: 10/11/2006
N° repertorio: 6688
N° raccolta: 3139

Trascrizioni



29 di 30

Firmato Da: BAZZANO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 171e291f959ce4715746e3b25f30ed0a



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VERCELLI il 19/09/2023
Reg. gen. 7546 - Reg. part. 6096
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A GREGGIO (VC) - CASCINA DEL CONTE

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 23/11/2006
Reg. gen. 12736 - Reg. part. 2328
Importo: € 240.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: NOT. CREMA SANDRO
Data: 10/11/2006
N° repertorio: 6688
N° raccolta: 3139

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VERCELLI il 19/09/2023
Reg. gen. 7546 - Reg. part. 6096
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

