
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Comoli Milena, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	12
Parti Comuni.....	12



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra	17
Lotto 2	18
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	21
Patti	21
Stato conservativo	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2022 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 62.035,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 51.015,00	31



INCARICO

In data 23/03/2023, il sottoscritto Arch. Comoli Milena, con studio in Via Prof. Carderini, 9 - 13011 - Borgosesia (VC), email milena.comoli@gmail.com, PEC milena.comoli@archiworldpec.it, Tel. 0163 26011, Fax 0163 26011, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2023 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 Mollia (VC) - via Roma, piano primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - VIA ROMA, piano T-1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un appartamento ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano primo di un immobile disposto su quattro piani fuori terra e un piano interrato.

L'appartamento si compone di un'ampia zona di soggiorno e cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un servizio igienico, un ripostiglio di proprietà, con accesso dal ballatoio comune sul lato sud-ovest, completa la proprietà una cantina di pertinenza al piano interrato.

A servizio dell'immobile un giardino comune.

L'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto) e presenta un vincolo di restauro delle facciate, si affaccia direttamente sulla S.S. 299 della Valsesia che attraversa tutto l'abitato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

in data 14.4.2023, al primo tentativo di accesso presso gli immobili pignorati, nessuno era presente per l'esecuzione.

Da informazioni assunte tramite i vicini, veniva contattato telefonicamente il marito di **** Omissis ****, residente in Baldissero Torinese (TO), con il quale è stata concordata una successiva data per l'accesso al compendio.

Il giorno 19.4.2023, alla presenza del Sig. **** Omissis ****, coniuge dell'esecutata, si è svolto il sopralluogo presso gli immobili pignorati

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano terra di un immobile disposto su quattro piani fuori terra e un piano interrato.

L'appartamento si compone di un unico locale, con accesso dal giardino comune sul lato sud-ovest.

L'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto) e presenta un vincolo di restauro delle facciate, si affaccia direttamente sulla S.S. 299 della Valsesia che attraversa tutto l'abitato.



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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

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 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

il fabbricato pignorato confina, a nord-est con la strada ss299, a nord-ovest con la scala comune e il mappale 212, a sud-est con il giardino comune (individuato come mappale 680) e a sud-ovest con il ballatoio comune

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

il fabbricato pignorato confina, a nord-est con la strada ss299, a nord-oveste sud-ovest con altra unità immobiliare
a sud-est con il giardino comune (individuato come mappale 680)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,50 mq	80,60 mq	1,00	80,60 mq	2,35 m	primo
Cantina	3,68 mq	4,50 mq	0,20	0,90 mq	2,40 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				81,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	9,40 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,55 m	
Totale superficie convenzionale:				3,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	3,60 mq	
--	----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 29/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 69, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.5 vani Rendita € 20.707,00
Dal 29/08/2008 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 680, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.5 vani Rendita € 20.707,00
Dal 29/08/2008 al 26/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 680, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 20.707,00 Piano s1-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 29/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 69, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vano Rendita € 39,51
Dal 29/08/2008 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 500, Part. 680, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Superficie catastale , mq Rendita € 3.951,00
Dal 27/05/2009 al 26/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 9, Part. 680, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Superficie catastale 12 mq Rendita € 3.951,00 Piano t



I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	680	9		A4	02	4.5 vani		207,07 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	680	7		A4	01	1 vano		39,51 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

l'immobile è accatastato A/4 (abitazione) ed è costituito da un vano, privo di servizi. la categoria catastale attuale deriva da un frazionamento, E' presumibile che per tale immobile sia consigliabile un mutamento di destinazione a magazzino, o un accorpamento quale pertinenza di altra unità immobiliare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO



l'immobile pignorato risulta ad oggi locato alla **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

l'immobile pignorato risulta ad oggi locato alla **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

Lo stato conservativo dell'immobile alla data del sopralluogo è discreto, si riscontra una leggera umidità su alcune murature perimetrali sul lato nord-est

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

Lo stato conservativo dell'immobile alla data del sopralluogo è discreto, il vano che costituisce l'immobile è utilizzato come deposito ed è privo di servizio igienico

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

le parti comuni sono le scale interne ed esterne e il giardino pertinenziale

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

nella fattispecie le parti comuni sono costituite dal giardino pertinenziale condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

non sono state rilevate servitù sulla proprietà in oggetto

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

non sono state rilevate servitù sulla proprietà in oggetto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto di stima è un appartamento al piano primo di un edificio residenziale plurifamiliare, con struttura a muri portanti in laterizio e pietra, elevato su quattro piani fuori terra, con annesse pertinenze di cantina al piano interrato e area pertinenziale a giardino comune all'intero fabbricato . Edificato



presumibilmente su fondazioni in muratura, la struttura a pianta rettangolare si eleva su murature portanti in pietra e mattoni sulla porzione basale e in legno per la porzione soprastante, presenta orizzontamenti a volta al piano interrato e lignei ai piani superiori.

Il tetto è a due falde, con struttura portante in legno e manto di Beole.

Le pavimentazioni interne sono in legno mentre il pavimento ed il rivestimento del servizio igienico è in ceramica, le porte interne sono in legno, sono presenti i serramenti in legno chiusi da persiane in legno. Nel locale soggiorno è presente un camino a legna, l'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria e collegato a una caldaia murale da esterno posizionata nel ripostiglio sul ballatoio. L'impianto elettrico si presenta sottotraccia, ma non è stato possibile reperire alcuna certificazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di stima è un vano al piano terreno di un edificio residenziale plurifamiliare, con struttura a muri portanti in laterizio e pietra, elevato su quattro piani fuori terra, con annesso pertinenze e area pertinenziale a giardino comune all'intero fabbricato.

Edificato presumibilmente su fondazioni in muratura, la struttura a pianta rettangolare si eleva su murature portanti in

pietra e mattoni sulla porzione basale e in legno per la porzione soprastante, presenta orizzontamenti a volta al piano interrato e lignei ai piani superiori.

Il tetto è a due falde, con struttura portante in legno e manto di Beole.

La pavimentazione interna è in legno, il rivestimento delle pareti ove è ubicato un lavello sono in ceramica, la porta di ingresso è in legno, la finestra che affaccia sulla strada è in legno chiusa da persiane in legno. non c'è collegamento con alcun impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico si presenta sottotraccia, ma non è stato possibile reperire alcuna certificazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/12/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 175,00

il contratto di locazione si riferisce al complesso di immobili così costituito Fg 9 mappale 680 sub 7-9 e 12



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/12/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 175,00

il contratto di locazione si riferisce al complesso di immobili così costituito Fg 9 mappale 680 sub 7-9 e 12

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza dell'immobile deriva dalla successione del padre dell'esecutata **** Omissis **** deceduto in data 01/11/1992, UR Sede BORGOSIESIA (VC), Registrazione Volume 527 n. 86 registrato in data 29/04/1993. La prima certificazione notarile rileva la mancanza della accettazione tacita di eredità. La trascrizione viene eseguita in data 02/03/2023 registro generale 1674 registro particolare 1378 e prodotta agli atti, segue l'integrazione della certificazione notarile sostitutiva

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza dell'immobile deriva dalla successione del padre dell'esecutata **** Omissis **** deceduto in data 01/11/1992, UR Sede BORGOSIESIA (VC), Registrazione Volume 527 n. 86 registrato in data 29/04/1993. La prima certificazione notarile rileva la mancanza della accettazione tacita di eredità. La trascrizione viene eseguita in data 02/03/2023 registro generale 1674 registro particolare 1378 e prodotta agli atti, segue l'integrazione della certificazione notarile sostitutiva

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 20/10/2011
Reg. gen. 8375 - Reg. part. 1226
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Stucchi Federica
Data: 18/10/2011
N° repertorio: 93
N° raccolta: 65

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a VERCELLI il 26/01/2023
Reg. gen. 620 - Reg. part. 518
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Vercelli il 02/03/2023
Reg. gen. 1674 - Reg. part. 1378
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 20/10/2011
Reg. gen. 8375 - Reg. part. 1226
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Stucchi Federica
Data: 18/10/2011
N° repertorio: 93
N° raccolta: 65

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a VERCELLI il 26/01/2023
Reg. gen. 620 - Reg. part. 518
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Vercelli il 02/03/2023
Reg. gen. 1674 - Reg. part. 1378
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto di intervento si trova nel nucleo storico del Comune di Mollia, individuato sulla tavola PCS ove l'ambito di intervento prevede una ristrutturazione edilizia con vincolo parziale su area soggetta a valorizzazione e riqualificazione. Il vincolo parziale è limitato al restauro dei prospetti dell'intero corpo di fabbrica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di intervento si trova nel nucleo storico del Comune di Mollia, individuato sulla tavola PCS ove l'ambito di intervento prevede una ristrutturazione edilizia con vincolo parziale su area soggetta a valorizzazione e riqualificazione. Il vincolo parziale è limitato al restauro dei prospetti dell'intero corpo di fabbrica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO PRIMO



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

RISTRUTTURAZIONE INTERNA DEL FABBRICATO DI PROPRIETÀ DEI SIGG. **** Omissis ****, **** Omissis ****
E **** Omissis **** CONCESSIONE N#2/82 PROT. N.1064 DEL 17/11/1982

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione reperita.
la ristrutturazione edilizia citata, si riferisce a opere interne e al rifacimento del servizio igienico.
l'impianto idrico sanitario è collegato alla caldaia ubicata nel ripostiglio sul ballatoio al primo piano.
Non è stata trovata alcuna certificazione in merito agli impianti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOLLIA (VC) - VIA ROMA, PIANO TERRA

L'immobile 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.

Concessione edilizia n.7 del 13/08/1990 Opere di sistemazione interna ed esterna intestata a **** Omissis ****
Autorizzazione edilizia n.10/2002, pratica edilizia n.2120 del 17/05/2022 intestata a **** Omissis ****



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - VIA ROMA, piano T-1

DESCRIZIONE

l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un appartamento ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano terreno e primo di un immobile condominiale

L'appartamento si compone al piano terreno, zona di soggiorno-pranzo con angolo cottura al piano primo camera e bagno, soppalco-ripostiglio non abitabile, una scala interna collega i vari livelli

A servizio dell'immobile un giardino comune.

l'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

in data 14.4.2023, al primo tentativo di accesso presso gli immobili pignorati, nessuno era presente per l'esecutata.

Da informazioni assunte tramite i vicini, veniva contattato telefonicamente il marito di **** Omissis ****, residente in Baldissero Torinese (TO), con il quale è stata concordata una successiva data per l'accesso al compendio.

Il giorno 19.4.2023, alla presenza del Sig. **** Omissis ****, coniuge dell'esecutata, si è svolto il sopralluogo presso gli immobili pignorati

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

il fabbricato pignorato confina, a nord-est con il giardino comune (individuato come mappale 680), a nord-ovest con il mappale 680 sub.4, a sud-est con il mappale 437 e a sud-ovest con il mappale 210, l'accesso al piano terreno avviene attraverso il sub 4

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,35 mq	62,10 mq	1,00	62,10 mq	2,40 m	T-1
Balcone scoperto	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	1
Soppalco non praticabile	9,50 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	1,20 m	soppalco
Totale superficie convenzionale:				65,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1992 al 29/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 69, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 35 mq Rendita € 84,96
Dal 29/08/2008 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 680, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 35mq Rendita € 84,96
Dal 27/05/2009 al 02/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 680, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 35mq Rendita € 84,96
Dal 02/11/2017 al 26/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 680, Sub. 12 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani



		Rendita € 161,06
--	--	------------------

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile ha subito una trasformazione con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE d'uso del 31/10/2017 Pratica n. VC0041554 in atti dal 02/11/2017 da AUTORIMESSA a ABITAZIONE (n. 5843.1/2017) tale variazione ha comportato la cancellazione del sub 8 e la costituzione del sub 12

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	680	12		A4	02	3.5 vani	90 mq	161,06 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI

l'immobile pignorato risulta ad oggi locato alla **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo dell'immobile residenziale pignorato, si presenta discreto, al piano terreno è presente una leggera umidità di risalita dal pavimento e sulle murature perimetrali esposte a nord. Tale leggero degrado non si riscontra al piano superiore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

l'accesso del piano terreno avviene attraversando il sottoportico del sub 4, così come si evince dalla planimetria catastale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'immobile oggetto di stima è un edificio residenziale unifamiliare, facente parte di un più ampio edificio residenziale, si presenta con struttura a muri portanti in pietra, elevato su due piani fuori terra.

Edificato presumibilmente su fondazioni in pietra, la struttura a pianta rettangolare si eleva su murature portanti in pietra e presenta il primo orizzontamento a voltini, mentre la struttura della scala e del soppalco sono in legno, come si evince dalla documentazione fotografica. Il tetto è a due falde, con struttura portante in legno e manto di copertura in Beole.

Al piano terreno si trovano ingresso, soggiorno con angolo cottura, al piano primo camera, bagno, balcone e ripostiglio nel sottoscala sul ballatoio esterno; il pavimento del piano terra è in piastrelle ceramiche, al piano primo la pavimentazione è in legno nella camera e in piastrelle ceramiche nel servizio igienico, la scala di collegamento è in legno.

Le porte interne sono in legno, i corpi scaldanti sono in alluminio, sono presenti i serramenti esterni in legno con antoni in legno.

L'impianto elettrico si presenta sottotraccia, è presente una caldaia murale da interno posizionata nell'angolo cottura al piano terra.

Per quanto attiene agli impianti dell'unità immobiliare in oggetto non è stato possibile reperire alcuna certificazione

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/12/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 175,00

il contratto di locazione si riferisce al complesso di immobili così costituito Fg 9 mappale 680 sub 7-9 e 12

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza dell'immobile deriva dalla successione del padre dell'esecutata **** Omissis **** deceduto in data 01/11/1992, UR Sede BORGOSIESIA (VC), Registrazione Volume 527 n. 86 registrato in data 29/04/1993. La prima certificazione notarile rileva la mancanza della accettazione tacita di eredità. La trascrizione viene eseguita in data 02/03/2023 registro generale 1674 registro particolare 1378 e prodotta agli atti, segue l'integrazione della certificazione notarile sostitutiva

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 20/10/2011
Reg. gen. 8375 - Reg. part. 1226
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Stucchi Federica
Data: 18/10/2011
N° repertorio: 93
N° raccolta: 65

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a VERCELLI il 26/01/2023
Reg. gen. 620 - Reg. part. 518
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Vercelli il 02/03/2023
Reg. gen. 1674 - Reg. part. 1378
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di intervento si trova nel nucleo storico del Comune di Mollia, individuato sulla tavola PCS ove l'ambito di intervento prevede una ristrutturazione edilizia su area soggetta a valorizzazione e riqualificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile 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.

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

Dalle indagini effettuate presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Mollia, a seguito di richiesta di accesso agli atti, è stata reperita la seguente documentazione:

Concessione edilizia n.7 del 13/08/1990 Opere di sistemazione interna ed esterna intestata a **** Omissis ****
Autorizzazione edilizia n.10/2002, pratica edilizia n.2120 del 17/05/2022 intestata a **** Omissis **** per rifacimento balcone

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione reperita, si fa però notare che nell'autorizzazione la scala ha un diverso senso di salita, l'accatastamento che chiude i lavori relativi a questo intervento viene riportata come da realizzazione.

la ristrutturazione edilizia citata, si riferisce a opere interne e al rifacimento del servizio igienico.

l'impianto idrico sanitario è collegato alla caldaia ubicata nell'angolo cottura al primo terreno.

Non è stata trovata alcuna certificazione in merito agli impianti

Non esiste un APE registrato e vi corso di validità



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Non ultimo la presenza e la regolarità degli impianti. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo
l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un appartamento ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano primo di un immobile disposto su quattro piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento si compone di un'ampia zona di soggiorno e cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un servizio igienico, un ripostiglio di proprietà, con accesso dal ballatoio comune sul lato sud-ovest, completa la proprietà una cantina di pertinenza al piano interrato. A servizio dell'immobile un giardino comune. l'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto) e presenta un vincolo di restauro delle facciate, si affaccia direttamente sulla S.S. 299 della Valsesia che attraversa tutto l'abitato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 680, Sub. 9, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.162,50
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è comparato il medesimo con immobili oggetto di recenti trattative di mercato rilevate dall'ultimo listino immobiliare della CCIAA di Vercelli e provincia del dicembre 2022, nel quale individua per il comune di Mollia:
unità immobiliari residenziali in buono stato da 750€/mq a 1500€/mq
unità immobiliari residenziali da ristrutturare da 250€/mq a 500€/mq
e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio OMI 2° semestre 2022, per la quale la destinazione residenziale in zona centrale abitazioni civili, residenziali di tipo economico da 990€/mq a 1450€/mq
Da ulteriore confronto con agenzie immobiliari locali per proposte analoghe, si è desunto un prezzo variabile tra 800€/mq e 1400€/mq
Pertanto, alla luce di quanto sopra:
valutate le condizioni proprie dell'immobile, l'ubicazione in zona con richiamo turistico
si ritiene di attribuire al bene in esame il valore medio di €/mq 775
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra
l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano terra di un immobile disposto su quattro piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento si compone di un unico locale, con accesso dal giardino comune sul lato sud-ovest. l'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto) e presenta un vincolo di restauro delle facciate, si affaccia direttamente sulla S.S. 299 della Valsesia che attraversa tutto l'abitato.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 680, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 2.160,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è comparato il medesimo con immobili oggetto di recenti trattative di mercato rilevate dall'ultimo listino immobiliare della CCIAA di Vercelli e provincia del dicembre 2022, nel quale individua per il comune di Mollia:

unità immobiliari residenziali in buono stato da 750€/mq a 1500€/mq

unità immobiliari residenziali da ristrutturare da 250€/mq a 500€/mq

e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio OMI 2° semestre 2022, per la quale la destinazione residenziale in zona centrale abitazioni civili, residenziali di tipo economico da 990€/mq a 1450€/mq

Da ulteriore confronto con agenzie immobiliari locali per proposte analoghe, si è desunto un prezzo variabile tra 800€/mq e 1400€/mq

Pertanto, alla luce di quanto sopra:

valutate le condizioni proprie dell'immobile, l'ubicazione in zona con richiamo turistico

si ritiene di attribuire al bene in esame il valore medio di €/mq 650

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mollia (VC) - via Roma, piano primo	81,50 mq	775,00 €/mq	€ 63.162,50	100,00%	€ 63.162,50
Bene N° 2 - Appartamento Mollia (VC) - via Roma, piano terra	3,60 mq	650,00 €/mq	€ 2.160,00	100,00%	€ 2.160,00
Valore di stima:					€ 65.322,50

Valore di stima: € 65.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
garanzia per vizi 5%	5,00	%

Valore finale di stima: € 62.035,00

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - VIA ROMA, piano T-1**
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un appartamento ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano terreno e primo di un immobile condominiale L'appartamento si compone al piano terreno, zona di soggiorno-pranzo con angolo cottura al piano primo camera e bagno, soppalco-



ripostiglio non abitabile, una scala interna collega i vari livelli A servizio dell'immobile un giardino comune. l'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 680, Sub. 12, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 53.732,25

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è comparato il medesimo con immobili oggetto di recenti trattative di mercato rilevate dall'ultimo listino immobiliare della CCIAA di Vercelli e provincia del dicembre 2022, nel quale individua per il comune di Mollia:

unità immobiliari residenziali in buono stato da 750€/mq a 1500€/mq

unità immobiliari residenziali da ristrutturare da 250€/mq a 500€/mq

e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio OMI 2° semestre 2022, per la quale la destinazione residenziale in zona centrale abitazioni civili, residenziali di tipo economico da 990€/mq a 1450€/mq

Da ulteriore confronto con agenzie immobiliari locali per proposte analoghe, si è desunto un prezzo variabile tra 800€/mq e 1400€/mq

Pertanto, alla luce di quanto sopra:

valutate le condizioni proprie dell'immobile, l'ubicazione in zona con richiamo turistico, la ristrutturazione del 13/08/1990 e il rifacimento del balcone del 15/05/2002

si ritiene di attribuire al bene in esame il valore medio di €/mq 825

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Mollia (VC) - VIA ROMA, piano T-1	65,13 mq	825,00 €/mq	€ 53.732,25	100,00%	€ 53.732,25
				Valore di stima:	€ 53.732,25

Valore di stima: € 53.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
garanzia per vizi	5,00	%

Valore finale di stima: € 51.015,00

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.

Borgosesia, li 20/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Comoli Milena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - comune di Mollia fg 9 (Aggiornamento al 08/02/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 23/04/2023)
- ✓ Concessione edilizia - accesso agli atti e concessioni
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto riassunto degli atti di matrimonio
- ✓ Altri allegati - contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - certificato di residenza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano primo
l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un appartamento ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano primo di un immobile disposto su quattro piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento si compone di un'ampia zona di soggiorno e cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un servizio igienico, un ripostiglio di proprietà, con accesso dal ballatoio comune sul lato sud-ovest, completa la proprietà una cantina di pertinenza al piano interrato. A servizio dell'immobile un giardino comune. l'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto) e presenta un vincolo di restauro delle facciate, si affaccia direttamente sulla S.S. 299 della Valsesia che attraversa tutto l'abitato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 680, Sub. 9, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di intervento si trova nel nucleo storico del Comune di Mollia, individuato sulla tavola PCS ove l'ambito di intervento prevede una ristrutturazione edilizia con vincolo parziale su area soggetta a valorizzazione e riqualificazione. Il vincolo parziale è limitato al restauro dei prospetti dell'intero corpo di fabbrica.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - via Roma, piano terra
l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano terra di un immobile disposto su quattro piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento si compone di un unico locale, con accesso dal giardino comune sul lato sud-ovest. l'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto) e presenta un vincolo di restauro delle facciate, si affaccia direttamente sulla S.S. 299 della Valsesia che attraversa tutto l'abitato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 680, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di intervento si trova nel nucleo storico del Comune di Mollia, individuato sulla tavola PCS ove l'ambito di intervento prevede una ristrutturazione edilizia con vincolo parziale su area soggetta a valorizzazione e riqualificazione. Il vincolo parziale è limitato al restauro dei prospetti dell'intero corpo di fabbrica.

Prezzo base d'asta: € 62.035,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - VIA ROMA, piano T-1
l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un appartamento ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano terreno e primo di un immobile condominiale L'appartamento si compone al piano terreno, zona di soggiorno-pranzo con angolo cottura al piano primo camera e bagno, soppalco-ripostiglio non abitabile, una scala interna collega i vari livelli A servizio dell'immobile un giardino comune. l'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 680, Sub. 12, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di intervento si trova nel nucleo storico del Comune di Mollia, individuato sulla tavola PCS ove l'ambito di intervento prevede una ristrutturazione edilizia su area soggetta a valorizzazione e riqualificazione.

Prezzo base d'asta: € 51.015,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.035,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mollia (VC) - via Roma, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 680, Sub. 9, Categoria A4	Superficie	81,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile alla data del sopralluogo è discreto, si riscontra una leggera umidità su alcune murature perimetrali sul lato nord-est		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un appartamento ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano primo di un immobile disposto su quattro piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento si compone di un'ampia zona di soggiorno e cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un servizio igienico, un ripostiglio di proprietà, con accesso dal ballatoio comune sul lato sud-ovest, completa la proprietà una cantina di pertinenza al piano interrato. A servizio dell'immobile un giardino comune. L'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto) e presenta un vincolo di restauro delle facciate, si affaccia direttamente sulla S.S. 299 della Valsesia che attraversa tutto l'abitato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Mollia (VC) - via Roma, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 680, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	3,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile alla data del sopralluogo è discreto, il vano che costituisce l'immobile è utilizzato come deposito ed è privo di servizio igienico		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano terra di un immobile disposto su quattro piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento si compone di un unico locale, con accesso dal giardino comune sul lato sud-ovest. L'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto) e presenta un vincolo di restauro delle facciate, si affaccia direttamente sulla S.S. 299 della Valsesia che attraversa tutto l'abitato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		



Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.015,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Mollia (VC) - VIA ROMA, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 680, Sub. 12, Categoria A4	Superficie	65,13 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo dell'immobile residenziale pignorato, si presenta discreto, al piano terreno è presente una leggera umidità di risalita dal pavimento e sulle murature perimetrali esposte a nord. Tale leggero degrado non si riscontra al piano superiore.		
Descrizione:	l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un appartamento ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano terreno e primo di un immobile condominiale L'appartamento si compone al piano terreno, zona di soggiorno-pranzo con angolo cottura al piano primo camera e bagno, soppalco-ripostiglio non abitabile, una scala interna collega i vari livelli A servizio dell'immobile un giardino comune. l'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

