

TRIBUNALE DI COMO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N. L.C. 11/2025

Giudice dott.ssa Sonia Pisano
Liquidatore dott.sa **Claudia Brambilla**

ELABORATO PERITALE

LOTTO N. 5

*Tecnico incaricato: Perito Ind. Edile MOLTENI GABRIELE
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1445
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 797
C.F. MLTGRL67H09B639M- P.Iva 01995030135*

*con studio in Cantù (Como) via Cavour, 6
telefono: 031/722684
cellulare: 3355214492
fax: 031/722684
email: studio@gabrielemolteni.com*

Beni in CELLIO CON BREIA (VC)
Lotto 05

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di complesso immobiliare composto da unità abitativa, un box, cinque depositi oltre a terreni uso agricolo sparsi sul territorio comunale, **il tutto censito in Comune amministrativo di Cellio con Breia sezione censuaria di Cellio**

Detti immobili risultano identificati al Catasto come segue:

Intestazione:Dati Catastali

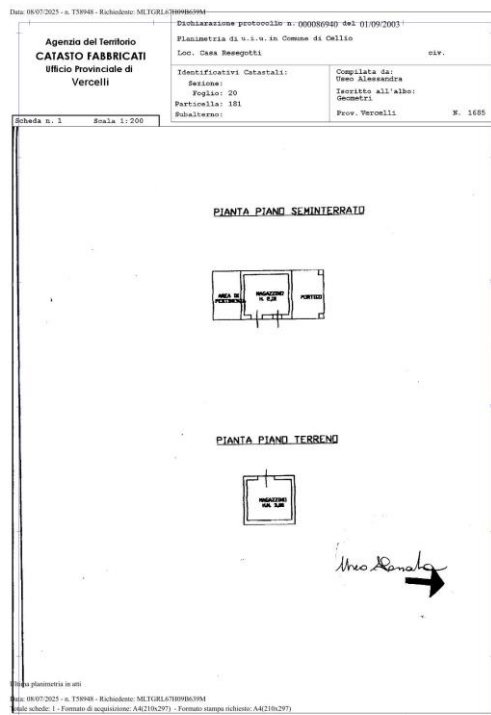
- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

mappale 181 are 00.35 Ente Urbano

sul quale insite:

Deposito al piano primo seminterrato e piano terra; il tutto denunciato presso UTE con scheda di costituzione nr.823 del 1.9.2003 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mappale 181 – PS1, T – C/2 – cl. 1 – mq.24 - € 26,03



Consistenza: del piano seminterrato: composto da un magazzino, un portico e area di pertinenza, altezza interna pari a mt 2,10;

Consistenza: del piano terra: composto da unico vano uso magazzino, altezza interna pari a mt 3,00;

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 182, 176 e nuovamente 182.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

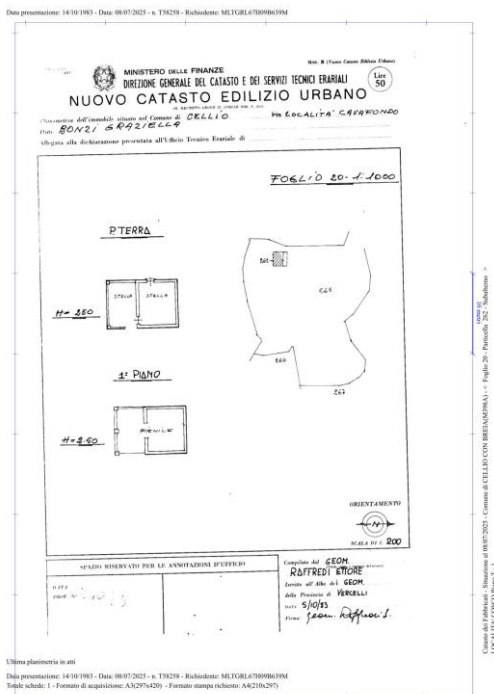
- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 nr.19 protocollo in data 1.1.2018, al fg.20 (logico) con:

mappale 262 are 00.83 Ente Urbano

sul quale insiste:

Box al piano terreno e piano primo denunciato presso UTE con scheda nr.1242 del 14.10.43 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale n.23 in data 6.12.2017 protocollo n.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mappale 262 – PT, 1 – C/6 – cl.1 – mq.51 – €.73,75



Consistenza: del piano terra: composto da due vani uso stalla con area di pertinenza, altezza interna pari a mt 2,50;

Consistenza: del piano primo: composto da due vani uso fienile, altezza interna pari a mt 2,50;

Coerenze: da Nord in senso orario il mappale 263.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

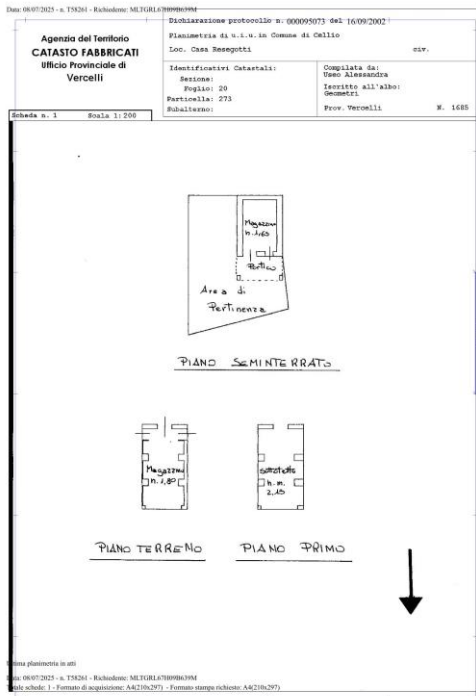
- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

mappale 273 are 00.80 Ente Urbano

sul quale insiste:

Deposito al piano primo seminterrato, piano terra e piano primo; il tutto denunciato presso UTE con scheda di costituzione nr.814 del 16.9.2002 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mappale 273 - PS1, T, 1 – C/2 – cl.1 – mq.55 – €.59,65



Consistenza: del piano seminterrato: composto da un vano uso magazzino con portico e area di pertinenza, altezza interna pari a mt 1,65;

Consistenza: del piano terra: composto da unico vano uso magazzino, altezza interna pari a mt 1,80;

Consistenza: del piano primo: composto da unico vano uso sottotetto, altezza interna media pari a mt 2,15;

Coerenze: da Nord in senso orario il mappale 272.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

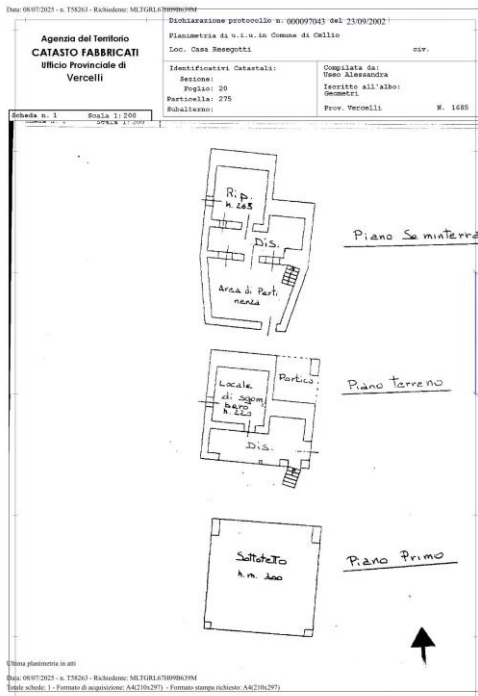
- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione Territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

mappale 275 are 01.20 Ente Urbano

sul quale insiste:

Deposito al piano primo seminterrato, piano terra e piano primo; il tutto denunciato presso UTE con scheda di nr.841 del 23.9.2002 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mappale 275 – PS1, T, 1 – C/2 – cl.1 – mq.144 – 156,18



Consistenza: del piano seminterrato: composto da un disimpegno, un ripostiglio e area di pertinenza, altezza interna pari a mt 2,65;

Consistenza: del piano terra: composto da un disimpegno, un locale di sgombero e portico, altezza interna pari a mt 2,20;

Consistenza: del piano primo: composto da unico vano uso sottotetto, altezza interna media pari a mt 3,00;

Coerenze: da Nord in Senso orario il mappale 274.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

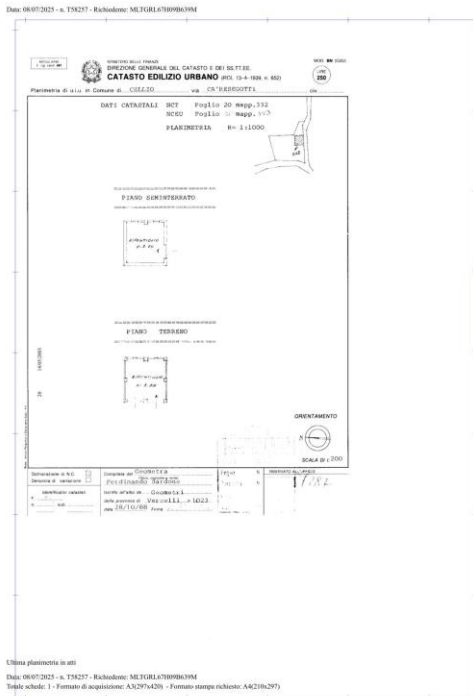
- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

mappale 332 are 00.30 Ente Urbano

sul quale insiste:

Deposito al piano primo seminterrato e piano terra; il tutto denunciato presso UTE con scheda di costituzione nr.7287 del 30.11.88 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mappale 332 – PT, S1 – C/2 – cl.2 – mq.47 – 60,68



Consistenza: del piano terra: composto da unico vano uso ripostiglio, altezza interna pari a mt 2,50;

Consistenza: del piano interrato: composto da unico vano uso ripostiglio, altezza interna pari a mt 2,55;

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 304, 280 e 320.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

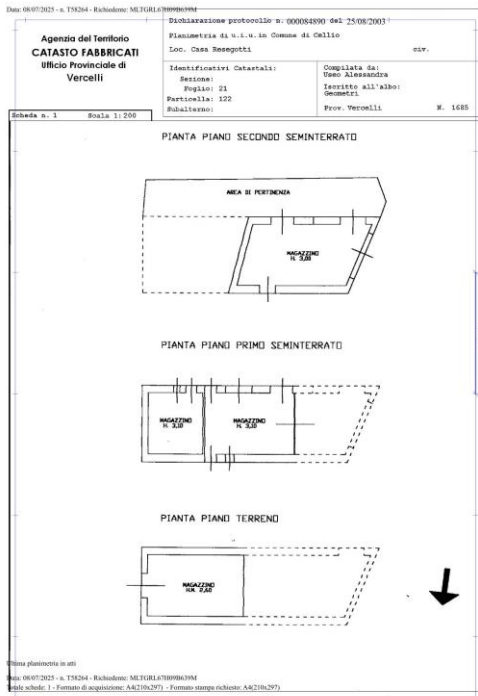
- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.21 con:

mappale 122 are 01.70 Ente Urbano

sul quale insiste:

Deposito al piano secondo seminterrato, piano primo seminterrato e piano terra; il tutto denunciato presso UTE con scheda di costituzione nr.811 del 25.8.2003 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.21 (reale) con:

mapp.122 – PS1, T, S2 – C/2 – cl.1 – mq.147 – €.159,43



Consistenza: del piano seminterrato secondo: composto da unico vano uso magazzino con area di pertinenza, altezza interna pari a mt 3,00;

Consistenza: del piano seminterrato primo: composto da due vani uso magazzino, altezza interna pari a mt 3,10;

Consistenza: del piano terra: composto da unico vano uso magazzino, altezza interna pari a mt 2,60;

Coerenza: da Nord in senso orario il mappale 121.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

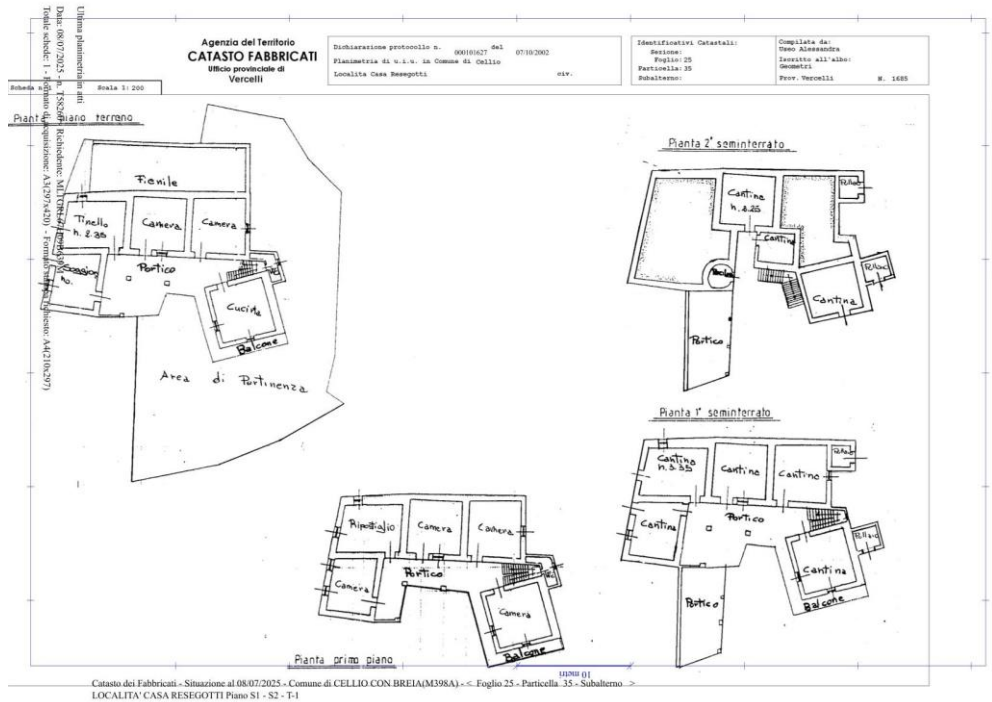
- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.25 con:

mappale 35 are 05.53 Ente Urbano

sul quale insiste:

Fabbricato per civile abitazione composto da piano primo seminterrato, secondo seminterrato, terra e piano primo; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.2473 del 6.5.93 seguita da variazione nr.15749 del 7.10.1002 seguita dalla Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.25 (reale) con:

mapp.35 – PS1, S2, T, 1 – A/4 – cl.2 – v.15 - €.426,08



Consistenza: del piano terra: composto da soggiorno, cucina con balcone, due camere, un bagno, un locale uso fienile, portico con scala e area di pertinenza, altezza interna pari a mt 2,35;

Consistenza: del piano primo: composto da quattro camere, un bagno, un ripostiglio e portico con scala;

Consistenza: del piano seminterrato primo: composto da cinque locali uso cantina, due locali uso pollaio e portico con balcone, altezza interna pari a mt 3,35;

Consistenza: del piano seminterrato secondo: composto da tre locali uso cantina, due locali uso pollaio e portico, altezza interna pari a mt 2,25;

Coerenze: da Nord in senso orario strada di accesso, il mappale 425 e strada di accesso.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di vetusto fabbricato in muratura ed in pessimo stato di manutenzione, con alcune porzioni di immobile non agibili e pericolanti. Presenza solo di impianto elettrico non a norma.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.16 con:

Mappale 262 bosco ceduo 02 ha 0.02.90

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 256, 264, 266 e 261.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.19 con:

Mappale 198 prato arbor. 03 ha 0.03.40

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 197, 203, 288 e strada comunale per Crabia Agua.

- Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

Mappale 301	bosco ceduo	02	ha 0.09.30
Mappale 172	prato arbor.	03	ha 0.25.70
Mappale 175	pascolo	U	ha 0.10.10
Mappale 324	bosco ceduo	02	ha 0.00.50
Mappale 177	bosco misto	02	ha 0.11.10
Mappale 269	bosco ceduo	02	ha 0.03.40
Mappale 270	bosco ceduo	02	ha 0.25.40
Mappale 176	bosco ceduo	02	ha 0.33.40
Mappale 182	prato arbor.	03	ha 0.26.70
Mappale 180	bosco ceduo	02	ha 0.04.60
Mappale 263	pascolo	U	ha 0.65.60
Mappale 278	bosco ceduo	01	ha 0.11.30
Mappale 292	pascolo	U	ha 0.12.00
Mappale 302	pascolo	U	ha 0.12.70
Mappale 303	bosco ceduo	02	ha 0.27.40
Mappale 320	bosco ceduo	02	ha 0.10.00
Mappale 291	bosco ceduo	02	ha 0.09.60
Mappale 178	prato arbor.	03	ha 0.04.00
Mappale 179	bosco ceduo	02	ha 0.11.50
Mappale 208	prato arbor.	02	ha 0.03.10
Mappale 265	bosco ceduo	02	ha 0.20.00
Mappale 272	bosco ceduo	02	ha 0.47.30
Mappale 274	prato	02	ha 0.30.70

Mappale 276	prato	03	ha 0.05.20
Mappale 43	bosco ceduo	02	ha 0.01.30
Mappale 94	prato	03	ha 0.06.00
Mappale 298	semin. arbor	01	ha 0.05.80
Mappale 299	bosco ceduo	02	ha 0.61.80
Mappale 300	pascolo arb.	U	ha 0.07.80
Mappale 202	bosco misto	02	ha 0.12.20
Mappale 204	semin arbor	02	ha 0.05.30
Mappale 206	bosco ceduo	02	ha 0.02.50
Mappale 216	prato arbor.	03	ha 0.13.10
Mappale 218	bosco ceduo	02	ha 0.45.30
Mappale 329	prato arbor.	03	ha 0.00.90
Mappale 159	cast frutto	U	ha 0.07.20

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.18 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

Mappale 304 cast frutto U ha 0.03.20

Coerenze:

- dei mappali 300, 301, 302, 303, 298, 299, 265, 272, 276, 274, 270 e 269 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario torrente Strona, i mappali 282, 296, 294, 293, 264, 260, 266, 268 e 213;
- dei mappali 172, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 206, 216, 218, 324 e 329 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 89, 91, 92, torrente Strona, i mappali 219, 213, 215, 338, 328, 205, 203, 174, 173, 170, 171 e 163;
- del mappale 263 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 328, 213, 212, 213, 267, 266, 260, 189 e 211;
- dei mappali 278 e 320 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario torrente Strona, i mappali 277, 283, 332, 280, 281, 279 e nuovamente 280;
- dei mappali 292 e 291 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 264, 293, 294, 296, 354, 260 e 264;
- del mappale 43 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 42,44, 45, 41 e 37;
- del mappale 94 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 93, strada comunale del Molinaccio, il mappale 95, il torrente Strona, i mappali 92, 91 e 90;
- dei mappali 208, 202 e 204 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 168, 169, 174, 203, 205, 328, 209, 207, 199, 201, 200 e 194;
- del mappale 159 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 85, 86, 161, 160, 158 e 84;
- del mappale 304 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 280 e 332.

- Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.21 con:

Mappale 64	bosco ceduo	02	ha 0.02.00
Mappale 65	bosco ceduo	02	ha 0.04.90
Mappale 66	bosco ceduo	02	ha 0.01.80
Mappale 121	bosco ceduo	02	ha 0.28.50
Mappale 123	area fab. Dm.		Ha 0.00.50
Mappale 124	bosco ceduo	02	ha 0.04.40
Mappale 359	bosco ceduo	02	ha 0.16.80
Mappale 396	bosco ceduo	02	ha 0.10.00
Mappale 397	bosco ceduo	02	ha 0.00.55
Mappale 405	bosco ceduo	02	ha 0.23.50
Mappale 407	bosco ceduo	02	ha 0.11.30

Mappale 133	bosco misto	02	ha 0.04.20
Mappale 134	prato	03	ha 0.01.80
Mappale 140	bosco misto	02	ha 0.08.70
Mappale 224	bosco ceduo	02	ha 0.26.40
Mappale 394	bosco ceduo	02	ha 0.18.30
Mappale 403	prato	03	ha 0.06.20
Mappale 402	prato arbor.	03	ha 0.19.00
Mappale 390	bosco ceduo	02	ha 0.10.10
Mappale 406	prato	03	ha 0.07.00
Mappale 408	pascolo arb.	U	ha 0.05.90
Mappale 1	prato	03	ha 0.18.00

Coerenze:

- dei mappali 64, 65, 66 e 140, con interposto torrente, fg.21 a corpo: da Nord in senso orario il mappale 62, torrente, i mappali 63, 445, 141, 1444, 146, 139, 128, 126, torrente e mappale 119;
- dei mappali 121, 123 e 124, con interposto torrente, fg.21 a corpo: da Nord in senso orario il mappale 120, torrente, i mappali 125, 130, 132, torrente e i mappali 222 e 122;
- dei mappali 359 e 224 fg.21 a corpo: da Nord in senso orario il mappale 223, torrente, i mappali 228, 235, 236, 238, 363, 362, 360, 361 e torrente;
- dei mappali 390, 396, 397, 402, 403, 405, 406, 407 e 408 fg.21 a corpo: da Nord in senso orario torrente, i mappali 404, 399, 395, 392, torrente e i mappali 391 e 409, con mappale 398 intercluso;
- dei mappali 133 e 134 fg.21 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 130, 135, 226, 225 e 132;
- del mappale 394 fg.21: da Nord in senso orario i mappali 393, 392, 395, e 399;
- del mappale 1 fg.21: da Nord in senso orario i mappali 2, 4, 461, 7 e 6.

- Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.25 con:

Mappale 2	bosco ceduo	01	ha 0.04.40
Mappale 60	bosco ceduo	02	ha 0.25.70
Mappale 358	pascolo arb.	U	ha 0.07.10
Mappale 84	prato arbor.	02	ha 0.03.50
Mappale 3	pascolo arb.	U	ha 0.03.10
Mappale 352	bosco ceduo	02	ha 0.10.10
Mappale 214	pascolo arb.	U	ha 0.04.60
Mappale 109	bosco misto	02	ha 0.22.70

Coerenze:

- dei mappali 2 e 3 fg.25 a corpo: da Nord in senso orario strada comunale, i mappali 6, 5, 4 e 416;
- dei mappali 60 e 358 fg.25 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 57, 61, 105, 59, 58, 55 e 54;
- del mappale 84 fg.25: da Nord in senso orario i mappali 18, 19, 85, 87 e 362;
- del mappale 352 fg.25: da Nord in senso orario i mappali 347 e 353;
- del mappale 214 fg.25: da Nord in senso orario i mappali 211, 212, 217, 216, 215 e 213;
- del mappale 109 fg.25: da Nord in senso orario i mappali 103, 364, 113 e 110.

- Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.26 con:

Mappale 90	bosco ceduo	02	ha 0.10.50
Mappale 103	bosco ceduo	02	ha 0.05.50
Mappale 117	bosco ceduo	02	ha 0.07.10
Mappale 102	bosco ceduo	02	ha 0.06.70
Mappale 109	bosco ceduo	02	ha 0.06.00

AVVERTENZA IMPORTANTE: In banca dati l'intestazione del mappale 109 del fg.26 NON è allineata alla titolarità giuridica, in quanto intestata a [REDACTED], in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

Coerenze:

- del mappale 90 fg.26: da Nord in senso orario i mappali 83, 85, 88, 89, il torrente Strona e il mappale 84;
- dei mappali 102 e 103 fg.26 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 23, 114, 113, 111, 106, 104 e 23;
- del mappale 117 fg.26: da Nord in senso orario i mappali 110, 119, 120, 118, e 101;
- del mappale 109 fg.26: da Nord in senso orario i mappali 107, 108, 111, 110 e 101.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.27 con:

Mappale 15	semin arbor	03	ha 0.05.20
------------	-------------	----	------------

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 14, 18, 19, 20, 71 e 13.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica;

Servizi della zona: La zona dell'immobile residenziale è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo-boschiva, principale centro limitrofo è Borgosesia;

Collegamenti pubblici (km): a circa 5 Km Borgosesia raggiungibile in auto.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data odierna l'unità residenziale **risulta utilizzata** dal sig. [REDACTED] ma si trovano in pessimo stato di conservazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – AGGIORNAMENTO 12/01/2026

4.1. Vincoli ed oneri giuridici da segnalare

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. **Iscrizioni:**

- **ISC.6806/1219 (10.8.2010) - MUTUO**

Atto in data 30.7.2010 rep.63433/26492 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata dieci anni)

Grava su beni siti in CELLIO e precisamente:

- Terreno distinto al Catasto Terreni al fg.25 con:
mappale 35 are 05.53
sul quale insiste:
Fabbricato per civile abitazione al piano primo seminterrato, secondo seminterrato, terra e piano primo; il tutto censito al Catasto Fabbricati al fg.25 (reale) con:
mappale 35 – A/4 – cl.2 – v.15
- Terreno distinto al Catasto Terreni al fg.20 con:
mappale 273 are 00.80
sul quale insiste:
Deposito al piano primo seminterrato, piano terra e piano primo; il tutto censito al Catasto Fabbricati al fg.20 (reale) con:
mappale 273 – C/2 - mq.55

- **ISC.7965/918 (12.10.2018) - IPOTECA LEGALE**

Ipoteca legale emessa in data 10.10.2018 rep.2097/3318 Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] di capitale.

Grava su beni siti in CELLIO e precisamente:

- Fabbricati censiti al Catasto Fabbricati al fg.20 con:
mappale 332 – C/2 – mq.47
mappale 181 – C/2 – mq.24
mappale 262 – C/6 – mq.51
mappale 273 – C/2 – mq.55
mappale 275 – C/2 – mq.144
- Fabbricato censito al Catasto Fabbricati al fg.21 con:
mappale 122 – C/2 – mq.147
- Fabbricato censito al Catasto Fabbricati al fg.25 con:
mappale 35 – A/4 – v.15,0

4.2.2. **Pignoramenti: Nessuno**

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

- **TRA.7194/5815 (6.8.2025) – LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Sentenza di apertura di liquidazione controllata emessa in data 19.5.2025 rep.11/2025 dal Tribunale di Como a favore di [REDACTED] IN OLGiate COMASCO VIA MILANO NR.60 e a carico di [REDACTED]

Grava su tutti i beni di cui alla premessa.

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Durante il sopralluogo sono state prese le misure principali del fabbricato e le stesse successivamente sono state confrontate solo con la planimetria catastale in quanto da accesso agli atti effettuato in Comune di Cellio con Breia non risulta alcun elaborato grafico; pertanto, viene utilizzata la scheda catastale come stato legittimo della costruzione.

4.3.2. Conformità catastale:

Durante il sopralluogo sono state prese le misure principali del fabbricato e le stesse successivamente sono state confrontate con la planimetria catastale, riscontrando sostanziale conformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED]

In forza di:

- TRA.10289/7370 (11.11.2002)
TRA.10290/7371 (11.11.2002)

Atto in data 17.10.2002 rep.158299/15950 Notaio Filippo Perna di Borgosesia con la quale:

-in primo luogo-

[REDACTED] – vedova – vende a [REDACTED] – libero di stato – quota intera di piena proprietà degli immobili siti in CELLIO e precisamente:

- Fabbricati rurali distinti al Catasto Terreni al fg.21 con:
mappale 122 are 01.70 f.r.
mappale 123 are 00.50 f.r.

- Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.20 con:
mappale 301 are 09.30
mappale 172 are 25.70
mappale 175 are 10.10
mappale 324 are 00.50
mappale 177 are 11.10
mappale 269 are 03.40
mappale 270 are 25.40

- Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.21 con:
mappale 64 are 02.00
mappale 65 are 04.90
mappale 66 are 01.80
mappale 121 are 28.50
mappale 124 are 04.40
mappale 359 are 16.80
mappale 396 are 10.00
mappale 397 are 00.55
mappale 405 are 23.50
mappale 407 are 11.30

-
- Terreni distinti al catasto Terreni al fg.26 con:
mappale 90 are 10.50
mappale 103 are 05.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per complessivi [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

-in secondo luogo-

[REDACTED] – celibe - e [REDACTED] – nubile – vendono a [REDACTED] – libero di stato – quota intera di piena proprietà degli immobili siti in CELLIO e precisamente:

- Fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni al fg.20 con:
mappale 181 are 00.35 f.r.

- Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.20 con:
mappale 176 are 33.40
mappale 182 are 26.70
mappale 180 are 04.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per complessivi [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- **TRA.10291/7372 (11.11.2002)**

Atto in data 17.10.2002 rep.158300/15951 Notaio Filippo Perna di Borgosesia con il quale [REDACTED] – vedova - vende a [REDACTED] – libero di stato – quota intera di piena proprietà degli immobili siti in CELLIO e precisamente:

- Box al piano terreno e piano primo, eretto sull'area mapp.262 del fg.20, censito al Catasto Fabbricati al fg.20 (reale) con:
mappale 262 – C/6 – mq.51

- Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.20 con:
mappale 263 are 65.60
mappale 278 are 11.30
mappale 292 are 12.00
mappale 302 are 12.70
mappale 303 are 27.40
mappale 320 are 10.00
mappale 291 are 09.60

- Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.25 con:
mappale 2 are 04.40
mappale 60 are 25.70
mappale 358 are 07.10

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per complessivi [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- **TRA.10666/7623 (23.11.2002)**

TRA.10667/7624 (23.11.2002)

TRA.10668/7625 (23.11.2002)

Atto in data 30.10.2002 rep.43172/16150 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco con la quale:

-in primo luogo-

[REDACTED] - vedova - vende a [REDACTED] – libero – quota intera di piena proprietà- immobili siti in CELLIO e precisamente:

-
- Fabbricato ad uso abitazione disposto su quattro piani con annessa area di pertinenza il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.25 con:
mappale 35 – A/4 – v.15

 - Terreno distinto al Catasto Terreni al fg.20 con:
mappale 273 are 00.80
sul quale insiste:
fabbricato rurale con annessa area di pertinenza il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.20 con:
mappale 273 – C/2 – mq.55

 - Terreno distinto al Catasto Terreni al fg.20 con:
mapp.275 are 01.20
sul quale insiste:
fabbricato rurale con annessa area di pertinenza il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.20 con:
mappale 275 – C/2 – mq.144

 - Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.19 con:
mappale 198 are 03.40

 - Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.20 con:
mappale 178 are 04.00
mappale 179 are 11.50
mappale 208 are 03.10
mappale 265 are 0.00
mappale 272 are 47.30
mappale 274 are 30.70
mappale 276 are 05.20

 - Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.21 con:
mappale 133 are 04.20
mappale 134 are 01.80
mappale 140 are 08.70
mappale 224 are 26.40
mappale 394 are 18.30
mappale 403 are 06.20
mappale 402 are 19.00

 - Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.25 con:
mappale 84 are 03.50
mappale 3 are 03.10

 - Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.26 con:
mappale 117 are 07.10
mappale 102 are 06.70

 - Terreno distinto al Catasto Terreni al fg.27 con:
mappale 15 are 05.20

██████████ - vedova - vende a ██████████ – libero – quota 2/3 di piena proprietà-
immobili siti in CELLIO e precisamente:

- Fabbricato rurale censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:
mappale 353 – C/2 – mq.47
corrispondente a quanto distinto al Catasto Terreni al fg.20 con mapp.332 di mq.30

- Area circostante distinta al Catasto Fabbricati al fg.20 con:
mappale 304 are 03.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza degli immobili, la vendita risulta avere un valore complessivo di [REDACTED] e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole

-in secondo luogo-

[REDACTED] – coniugato in separazione dei beni - vende a [REDACTED] – libero - quota intera di piena proprietà

- Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.25 con:
mappale 352 are 10.10
mappale 214 are 00.46

- Terreno distinto al Catasto Terreni al fg.26 con:
mappale 109 are 06.00

[REDACTED] – coniugato in separazione dei beni - vende a [REDACTED] – libero - quota 1/3 di piena proprietà -

- Fabbricato rurale censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:
mappale 353 – C/2 – mq.47
corrispondente a quanto distinto al Catasto Terreni al fg.20 con mapp.332 di mq.30

- Area circostante distinta al Catasto Fabbricati al fg.2 con:
mappale 304 are 03.20

AVVERTENZA: Si precisa che dalla consultazione della nota di trascrizione il mapp.109 è indicato come fg.25 anziché a fg.26

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza degli immobili, la vendita risulta avere un valore complessivo di [REDACTED] e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole

-in terzo luogo-

[REDACTED] e [REDACTED] – coniugati in separazione dei beni - vendono a [REDACTED] – libero - quota intera di piena proprietà degli immobili siti in CELLIO e precisamente:

- Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.21 con:
mappale 390 are 10.10
mappale 406 are 07.00
mappale 408 are 05.90

- Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.25 con:
mappale 109 are 22.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza degli immobili, la vendita risulta avere un valore complessivo di [REDACTED] e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole

- **TRA.375/294 (14.1.2003)**

Atto in data 18.12.2002 rep.159396/16103 Notaio Filippo Perna di Borgosesia con la quale [REDACTED] – coniugata in comunione legale di beni ma bene personale - vende a [REDACTED] – libero di stato - quota intera di piena proprietà degli immobili siti in CELLIO e precisamente:

- Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.20 con:
mappale 43 are 01.30
mappale 94 are 06.00
mappale 298 are 05.80

mappale 299 are 61.80
mappale 300 are 07.80

- Terreno distinto al Catasto Terreni al fg.21 con:
mappale 1 are 18.00

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza degli immobili, la vendita risulta avere un valore complessivo di [REDACTED] e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole

- **TRA.3715/2350 (10.4.2004)**

Atto in data 25.3.2004 rep.166645/17158 Notaio Filippo Perna di Borgosesia con il [REDACTED]
[REDACTED] – vedovo - [REDACTED] – coniugato in separazione dei beni - e [REDACTED]
[REDACTED] – coniugato in comunione legale ma bene personale - vendono a [REDACTED] – libero di sta-
to - quota intera di piena proprietà degli immobili siti in CELLIO e precisamente:

- Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.20 con:
mappale 202 are 12.20
mappale 204 are 05.30
mappale 206 are 02.50
mappale 216 are 13.10
mappale 218 are 45.30
mappale 329 are 00.90
mappale 159 are 07.20
- Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.16 e precisamente:
mappale 262 are 02.90

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza degli immobili, la vendita risulta avere un valore complessivo di [REDACTED] e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole

7. PRATICHE EDILIZIE:

I fabbricati risultano essere stati edificati ante 1967, da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellio con Breia si è riscontrato un'Autorizzazione Edilizia per l'u.i. del fg.25 Mappale 35 per la manutenzione della copertura; pertanto, lo stato legittimo dei fabbricati è quello rappresentato dalle schede catastali.

Destinazione urbanistica

Gli immobili oggetto della presente relazione sono classificati nello strumento urbanistico vigente Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale come segue:

Visto l'art.30 del D.P.R. n. 380/2001 DEL 06/06/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
Visto il Progetto Definitivo del Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 5 del 04/04/2024;

gli immobili oggetto di relazione peritale risultano individuati con la seguente destinazione urbanistica:

USO AGRICOLO - Aree boscate EB, soggetto a vincolo idrogeologico, (art.142 lett.c)
Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica 3a

Beni in CELLIO CON BREIA (VC)
Lotto 05

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di complesso immobiliare composto da unità abitativa, un box, cinque depositi oltre a terreni uso agricolo sparsi sul territorio comunale, **il tutto censito in Comune amministrativo di Cellio con Breia sezione censuaria di Cellio**

Detti immobili risultano identificati al Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED]

Dati Catastali

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

mappale 181 are 00.35 Ente Urbano

sul quale insite:

Deposito al piano primo seminterrato e piano terra; il tutto denunciato presso UTE con scheda di costituzione nr.823 del 1.9.2003 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mappale 181 – PS1, T – C/2 – cl. 1 – mq.24 - € 26,03

Consistenza: del piano seminterrato: composto da un magazzino, un portico e area di pertinenza, altezza interna pari a mt 2,10;

Consistenza: del piano terra: composto da unico vano uso magazzino, altezza interna pari a mt 3,00;

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 182, 176 e nuovamente 182.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 nr.19 protocollo in data 1.1.2018, al fg.20 (logico) con:

mappale 262 are 00.83 Ente Urbano

sul quale insiste:

Box al piano terreno e piano primo denunciato presso UTE con scheda nr.1242 del 14.10.43 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale n.23 in data 6.12.2017 protocollo n.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mappale 262 – PT, 1 – C/6 – cl.1 – mq.51 - € 73,75

Consistenza: del piano terra: composto da due vani uso stalla con area di pertinenza, altezza interna pari a mt 2,50;

Consistenza: del piano primo: composto da due vani uso fienile, altezza interna pari a mt 2,50;

Coerenze: da Nord in senso orario il mappale 263.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

mappale 273 are 00.80 Ente Urbano

sul quale insiste:

Deposito al piano primo seminterrato, piano terra e piano primo; il tutto denunciato presso UTE con scheda di costituzione nr.814 del 16.9.2002 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mappale 273 - PS1, T, 1 – C/2 – cl.1 – mq.55 – €.59,65

Consistenza: del piano seminterrato: composto da un vano uso magazzino con portico e area di pertinenza, altezza interna pari a mt 1,65;

Consistenza: del piano terra: composto da unico vano uso magazzino, altezza interna pari a mt 1,80;

Consistenza: del piano primo: composto da unico vano uso sottotetto, altezza interna media pari a mt 2,15;

Coerenze: da Nord in senso orario il mappale 272.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione Territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

mappale 275 are 01.20 Ente Urbano

sul quale insiste:

Deposito al piano primo seminterrato, piano terra e piano primo; il tutto denunciato presso UTE con scheda di nr.841 del 23.9.2002 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mappale 275 – PS1, T, 1 – C/2 – cl.1 – mq.144 – 156,18

Consistenza: del piano seminterrato: composto da un disimpegno, un ripostiglio e area di pertinenza, altezza interna pari a mt 2,65;

Consistenza: del piano terra: composto da un disimpegno, un locale di sgombero e portico, altezza interna pari a mt 2,20;

Consistenza: del piano primo: composto da unico vano uso sottotetto, altezza interna media pari a mt 3,00;

Coerenze: da Nord in Senso orario il mappale 274.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

mappale 332 are 00.30 Ente Urbano

sul quale insiste:

Deposito al piano primo seminterrato e piano terra; il tutto denunciato presso UTE con scheda di costituzione nr.7287 del 30.11.88 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.20 (reale) con:

mappale 332 – PT, S1 – C/2 – cl.2 – mq.47 – 60,68

Consistenza: del piano terra: composto da unico vano uso ripostiglio, altezza interna pari a mt 2,50;

Consistenza: del piano interrato: composto da unico vano uso ripostiglio, altezza interna pari a mt 2,55;

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 304, 280 e 320.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.21 con:

mappale 122 are 01.70 Ente Urbano

sul quale insiste:

Deposito al piano secondo seminterrato, piano primo seminterrato e piano terra; il tutto denunciato presso UTE con scheda di costituzione nr.811 del 25.8.2003 seguita da Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.21 (reale) con:

mapp.122 – PS1, T, S2 – C/2 – cl.1 – mq.147 - €.159,43

Consistenza: del piano seminterrato secondo: composto da unico vano uso magazzino con area di pertinenza, altezza interna pari a mt 3,00;

Consistenza: del piano seminterrato primo: composto da due vani uso magazzino, altezza interna pari a mt 3,10;

Consistenza: del piano terra: composto da unico vano uso magazzino, altezza interna pari a mt 2,60;

Coerenze: da Nord in senso orario il mappale 121.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di fabbricato in muratura in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, senza alcun impianto.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.19 in data 1.1.2018, al fg.25 con:

mappale 35 are 05.53 Ente Urbano

sul quale insiste:

Fabbricato per civile abitazione composto da piano primo seminterrato, secondo seminterrato, terra e piano primo; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.2473 del 6.5.93 seguita da variazione nr.15749 del 7.10.1002 seguita dalla Variazione Territoriale Legge Regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.22 in data 1.1.2018, e censito al Catasto Fabbricati fg.25 (reale) con:

mapp.35 – PS1, S2, T, 1 – A/4 – cl.2 – v.15 - €.426,08

Consistenza: del piano terra: composto da soggiorno, cucina con balcone, due camere, un bagno, un locale uso fienile, portico con scala e area di pertinenza, altezza interna pari a mt 2,35;

Consistenza: del piano primo: composto da quattro camere, un bagno, un ripostiglio e portico con scala;

Consistenza: del piano seminterrato primo: composto da cinque locali uso cantina, due locali uso pollaio e portico con balcone, altezza interna pari a mt 3,35;

Consistenza: del piano seminterrato secondo: composto da tre locali uso cantina, due locali uso pollaio e portico, altezza interna pari a mt 2,25;

Coerenze: da Nord in senso orario strada di accesso, il mappale 425 e strada di accesso.

Conforme nella sua consistenza a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Ufficio Territorio Servizi Catastali.

Trattasi di vetusto fabbricato in muratura ed in pessimo stato di manutenzione, con alcune porzioni di immobile non agibili e pericolanti. Presenza solo di impianto elettrico non a norma.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.16 con:

Mappale 262 bosco ceduo 02 ha 0.02.90

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 256, 264, 266 e 261.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.19 con:

Mappale 198 prato arbor. 03 ha 0.03.40

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 197, 203, 288 e strada comunale per Crabia Agua.

- Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

Mappale 301 bosco ceduo 02 ha 0.09.30

Mappale 172 prato arbor. 03 ha 0.25.70

Mappale 175 pascolo U ha 0.10.10

Mappale 324 bosco ceduo 02 ha 0.00.50

Mappale 177 bosco misto 02 ha 0.11.10

Mappale 269 bosco ceduo 02 ha 0.03.40

Mappale 270 bosco ceduo 02 ha 0.25.40

Mappale 176 bosco ceduo 02 ha 0.33.40

Mappale 182 prato arbor. 03 ha 0.26.70

Mappale 180 bosco ceduo 02 ha 0.04.60

Mappale 263 pascolo U ha 0.65.60

Mappale 278 bosco ceduo 01 ha 0.11.30

Mappale 292 pascolo U ha 0.12.00

Mappale 302 pascolo U ha 0.12.70

Mappale 303 bosco ceduo 02 ha 0.27.40

Mappale 320	bosco ceduo	02	ha 0.10.00
Mappale 291	bosco ceduo	02	ha 0.09.60
Mappale 178	prato arbor.	03	ha 0.04.00
Mappale 179	bosco ceduo	02	ha 0.11.50
Mappale 208	prato arbor.	02	ha 0.03.10
Mappale 265	bosco ceduo	02	ha 0.20.00
Mappale 272	bosco ceduo	02	ha 0.47.30
Mappale 274	prato	02	ha 0.30.70
Mappale 276	prato	03	ha 0.05.20
Mappale 43	bosco ceduo	02	ha 0.01.30
Mappale 94	prato	03	ha 0.06.00
Mappale 298	semin. arbor	01	ha 0.05.80
Mappale 299	bosco ceduo	02	ha 0.61.80
Mappale 300	pascolo arb.	U	ha 0.07.80
Mappale 202	bosco misto	02	ha 0.12.20
Mappale 204	semin arbor	02	ha 0.05.30
Mappale 206	bosco ceduo	02	ha 0.02.50
Mappale 216	prato arbor.	03	ha 0.13.10
Mappale 218	bosco ceduo	02	ha 0.45.30
Mappale 329	prato arbor.	03	ha 0.00.90
Mappale 159	cast frutto	U	ha 0.07.20

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.18 in data 1.1.2018, al fg.20 con:

Mappale 304 cast frutto U ha 0.03.20

Coerenze:

- dei mappali 300, 301, 302, 303, 298, 299, 265, 272, 276, 274, 270 e 269 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario torrente Strona, i mappali 282, 296, 294, 293, 264, 260, 266, 268 e 213;
- dei mappali 172, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 206, 216, 218, 324 e 329 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 89, 91, 92, torrente Strona, i mappali 219, 213, 215, 338, 328, 205, 203, 174, 173, 170, 171 e 163;
- del mappale 263 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 328, 213, 212, 213, 267, 266, 260, 189 e 211;
- dei mappali 278 e 320 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario torrente Strona, i mappali 277, 283, 332, 280, 281, 279 e nuovamente 280;
- dei mappali 292 e 291 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 264, 293, 294, 296, 354, 260 e 264;
- del mappale 43 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 42,44, 45, 41 e 37;
- del mappale 94 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 93, strada comunale del Molinaccio, il mappale 95, il torrente Strona, i mappali 92, 91 e 90;
- dei mappali 208, 202 e 204 fg.20 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 168, 169, 174, 203, 205, 328, 209, 207, 199, 201, 200 e 194;
- del mappale 159 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 85, 86, 161, 160, 158 e 84;
- del mappale 304 fg.20: da Nord in senso orario i mappali 280 e 332.

- Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.21 con:

Mappale 64	bosco ceduo	02	ha 0.02.00
Mappale 65	bosco ceduo	02	ha 0.04.90
Mappale 66	bosco ceduo	02	ha 0.01.80

Mappale 121	bosco ceduo	02	ha 0.28.50
Mappale 123	area fab. Dm.		Ha 0.00.50
Mappale 124	bosco ceduo	02	ha 0.04.40
Mappale 359	bosco ceduo	02	ha 0.16.80
Mappale 396	bosco ceduo	02	ha 0.10.00
Mappale 397	bosco ceduo	02	ha 0.00.55
Mappale 405	bosco ceduo	02	ha 0.23.50
Mappale 407	bosco ceduo	02	ha 0.11.30
Mappale 133	bosco misto	02	ha 0.04.20
Mappale 134	prato	03	ha 0.01.80
Mappale 140	bosco misto	02	ha 0.08.70
Mappale 224	bosco ceduo	02	ha 0.26.40
Mappale 394	bosco ceduo	02	ha 0.18.30
Mappale 403	prato	03	ha 0.06.20
Mappale 402	prato arbor.	03	ha 0.19.00
Mappale 390	bosco ceduo	02	ha 0.10.10
Mappale 406	prato	03	ha 0.07.00
Mappale 408	pascolo arb.	U	ha 0.05.90
Mappale 1	prato	03	ha 0.18.00

Coerenze:

- dei mappali 64, 65, 66 e 140, con interposto torrente, fg.21 a corpo: da Nord in senso orario il mappale 62, torrente, i mappali 63, 445, 141, 1444, 146, 139, 128, 126, torrente e mappale 119;
- dei mappali 121, 123 e 124, con interposto torrente, fg.21 a corpo: da Nord in senso orario il mappale 120, torrente, i mappali 125, 130, 132, torrente e i mappali 222 e 122;
- dei mappali 359 e 224 fg.21 a corpo: da Nord in senso orario il mappale 223, torrente, i mappali 228, 235, 236, 238, 363, 362, 360, 361 e torrente;
- dei mappali 390, 396, 397, 402, 403, 405, 406, 407 e 408 fg.21 a corpo: da Nord in senso orario torrente, i mappali 404, 399, 395, 392, torrente e i mappali 391 e 409, con mappale 398 intercluso;
- dei mappali 133 e 134 fg.21 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 130, 135, 226, 225 e 132;
- del mappale 394 fg.21: da Nord in senso orario i mappali 393, 392, 395, e 399;
- del mappale 1 fg.21: da Nord in senso orario i mappali 2, 4, 461, 7 e 6.

- Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.25 con:

Mappale 2	bosco ceduo	01	ha 0.04.40
Mappale 60	bosco ceduo	02	ha 0.25.70
Mappale 358	pascolo arb.	U	ha 0.07.10
Mappale 84	prato arbor.	02	ha 0.03.50
Mappale 3	pascolo arb.	U	ha 0.03.10
Mappale 352	bosco ceduo	02	ha 0.10.10
Mappale 214	pascolo arb.	U	ha 0.04.60
Mappale 109	bosco misto	02	ha 0.22.70

Coerenze:

- dei mappali 2 e 3 fg.25 a corpo: da Nord in senso orario strada comunale, i mappali 6, 5, 4 e 416;
- dei mappali 60 e 358 fg.25 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 57, 61, 105, 59, 58, 55 e 54;
- del mappale 84 fg.25: da Nord in senso orario i mappali 18, 19, 85, 87 e 362;

- del mappale 352 fg.25: da Nord in senso orario i mappali 347 e 353;
- del mappale 214 fg.25: da Nord in senso orario i mappali 211, 212, 217, 216, 215 e 213;
- del mappale 109 fg.25: da Nord in senso orario i mappali 103, 364, 113 e 110.

- Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.26 con:

Mappale 90	bosco ceduo	02	ha 0.10.50
Mappale 103	bosco ceduo	02	ha 0.05.50
Mappale 117	bosco ceduo	02	ha 0.07.10
Mappale 102	bosco ceduo	02	ha 0.06.70
Mappale 109	bosco ceduo	02	ha 0.06.00

AVVERTENZA IMPORTANTE: In banca dati l'intestazione del mappale 109 del fg.26 NON è allineata alla titolarità giuridica, in quanto intestata a [REDACTED], in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

Coerenze:

- del mappale 90 fg.26: da Nord in senso orario i mappali 83, 85, 88, 89, il torrente Strona e il mappale 84;
- dei mappali 102 e 103 fg.26 a corpo: da Nord in senso orario i mappali 23, 114, 113, 111, 106, 104 e 23;
- del mappale 117 fg.26: da Nord in senso orario i mappali 110, 119, 120, 118, e 101;
- del mappale 109 fg.26: da Nord in senso orario i mappali 107, 108, 111, 110 e 101.

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione territoriale legge regionale nr.23 in data 6.12.2017 protocollo nr.17 in data 1.1.2018, al fg.27 con:

Mappale 15	semin arbor	03	ha 0.05.20
------------	-------------	----	------------

Coerenze: da Nord in senso orario i mappali 14, 18, 19, 20, 71 e 13.

Consistenza degli immobili

Mappale 181 fg.20

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Deposito	Superficie catastale	34,00 mq	1,00	34,00 mq

Mappale 262 fg.20

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Box	Superficie catastale	82,00 mq	1,00	82,00 mq

Mappale 273 fg.20

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Deposito	Superficie catastale	58,00 mq	1,00	58,00 mq

Mappale 275 fg.20

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Deposito	Superficie catastale	224,00 mq	1,00	224,00 mq

Mappale 332 fg.20

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Deposito	Superficie catastale	58,00 mq	1,00	58,00 mq

Mappale 122 fg.21

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Deposito	Superficie catastale	205,00 mq	1,00	205,00 mq

Mappale 35 fg.25

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Abitazione	Superficie catastale	320,00 mq	1,00	320,00 mq
Portici/balcone	Superficie catastale	240,00 mq	0,30	72,00 mq
Locali accessori	Superficie catastale	315,00 mq	0,20	63,00 mq
Area di pertinenza	Superficie catastale	320,00 mq	0,10	32,00 mq
				487,00 mq

Terreni

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Agricola	Superficie catastale	95.135,00 mq	1,00	95.135,00 mq

Caratteristiche strutturali e Componenti edilizie e costruttive:

- Mappali 181, 262, 273, 275 e 332 del fg.20 e mappale 122 del fg.21

Strutture verticali: materiale: muratura., condizioni: fatiscenti

Travi: materiale: legno/latero cemento, condizioni: fatiscenti

Solai: tipologia: solaio misto latero-cementizio e legno: fatiscenti

Infissi esterni: tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: legno, vetro semplice, condizioni: fatiscenti

Pareti esterne: materiale: muratura di laterizio, sassi, nessun rivestimento, condizioni: fatiscenti

Pavim. Esterna: /

Pavim. Interna: battuto di cemento

Portone di ingresso: tipologia: portoncino legno, condizioni: fatiscenti

Impianti:

Gas: Nessuno

Elettrico: Nessuno

Idrico: Nessuno

Termico: Nessuno

Caratteristiche strutturali e Componenti edilizie e costruttive:

- Mappale 35 del fg.25

Strutture verticali: materiale: muratura., condizioni: pessime

Travi: materiale: legno, condizioni: pessime e pericolanti in alcuni locali

<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto latero-cementizio e legno; fatiscanti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: legno, vetro semplice, condizioni: ammalorate
<i>Protezione:</i>	ove presenti, persiane in legno, condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di laterizio, rivestimento: intonaco a civile, condizioni: ammalorate
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: legno, condizioni: ammalorata
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: legno e gres, condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portoncino in legno, condizioni: discrete
<i>Plafoni:</i>	materiale: legno, condizioni: discrete
Impianti:	
<i>Gas:</i>	no
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: normali; conformità: non verificata
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti; conformità: non conforme
<i>Termico:</i>	stufa a legna

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima mono parametrico utilizzato si basa sulla stima del prezzo di mercato degli immobili, ossia sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico con relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Per tale valutazione è stata effettuata una comparazione di mercato tenendo in debito conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di finitura, della collocazione ed esposizione dell'edificio nonché degli impianti in essi contenuti. Si è inoltre tenuto in debito conto e considerazione: dell'attuale fase recessiva di mercato con drastico calo della domanda nell'area su cui sorgono gli immobili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio Servizi Catastali di Vercelli (ex Catasto).

In detto ufficio sono state visionate e recuperate la mappa catastale relativa al fabbricato oggetto di perizia, nonché la scheda planimetrica e la visura catastale aggiornata delle unità oggetto di procedura, il tutto come da allegati.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli.

Sono state effettuate ispezioni aggiornate e ricerche in conservatoria di carico e scarico delle precedenti provenienze agli atti già menzionati in precedenza nella relazione al capitolo titoli di proprietà,

Comune di Cellio con Breia Ufficio Tecnico

Sono stati effettuati gli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico nei quali sono stati visionati il P.G.T. con relativi elaborati grafici inerenti gli immobili oggetto di Perizia e richiesto C.D.U.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

sono stati verificate: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli -Ufficio Territorio Servizi Catastali - relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del Comune di riferimento, in questo caso Cellio con Breia, i Bollettini immobiliari ed Agenzie immobiliari della zona di interesse. Ed è stata effettuata una indagine sui motori di ricerca estraendo proposte immobiliari.

8.3. Valutazione complesso immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

	Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mappale 181 fg.20	Deposito	34,00 mq	A corpo	4.000,00 €
Mappale 262 fg.20	Box	82,00 mq	A corpo	5.000,00 €
Mappale 273 fg.20	Deposito	58,00 mq	A corpo	5.000,00 €

Mappale 275 fg.20	Deposito	224,00 mq	A corpo	8.000,00 €
Mappale 332 fg.20	Deposito	58,00 mq	A corpo	10.000,00 €
Mappale 122 fg.21	Deposito	205,00 mq	A corpo	4.000,00 €
Mappale 35 fg.25	Abitazione	320,00 mq		
	Portici/balconi	72,00 mq		
	Locali Accessori	63,00 mq		
	Area di pertinenza	32,00 mq		
		487,00 mq	200,00 €/mq	97.400,00
Terreni	Agricola	95.135,00 mq	0,30 €/mq	28.540,50
	- Valore corpo dell'intero lotto			161.940,50 €
	- Valore accessori			
	- Valore complessivo intero			161.940,50 €
	- Valore complessivo diritto e quota 1/1			161.940,50 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 137.649,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 137.000,00

Cantù, 25 marzo 2026

*Perito Ind Edile Molteni Gabriele*Documenti allegati:

1. Documentazione stato di fatto
 - 1.1 -- Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale
 - 2.1 Immagine aerea
 - 2.2 Visura catastale
 - 2.3 Schede catastali
 - 2.4 Estratti mappa
3. Visure ipotecarie
4. Documentazione Comunale: Documentazione Urbanistica
 - 4.1 Autorizzazione per manutenzione manto di copertura del 23/09/1986, mappale 35 fg.25
 - 4.2 Certificato di Destinazione Urbanistica