

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 28/06/2024, il sottoscritto Geom. Di Bernardo Aldo, con studio in Via Liutprando, 28 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email aldiello73@gmail.com, PEC aldo.dibernardo@geopec.it, Tel. 0142 451 389, Fax 0142 451 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casale Monferrato (AL) - strada vecchia Vercelli, 25/A

In zona prettamente agricola:

Villetta risalente al 1970 con finiture originali, elevata a n. 2 piani f.t. (circa mq 130,00 lordi cad.) oltre al piano sottotetto riattato di recente ed accessibile da scala interna (circa mq 70 lordi), OCCUPATO da terzi, insistente su area esclusiva di mq 2.620 e così disposto:

- * il bassofabbricato sopra menzionato risulta abusivo e non sanabile;
- a P1° da Ingresso, salone, cucina, bagno, n.2 camere, disimpegni, vani scala per gli altri piani, n. 2 balconi e terrazzo;
- a P. SOTTOTETTO (2)° non abitabile ma ben rifinito composto da locale sottotetto, vano cameretta, bagno, balcone e terrazzo.

* Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia (costi e oneri per la demolizione del bassofabbricato) e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 3.000,00 da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Alessandra Rinetti), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 30/07/2024 previo avviso.

In tale sede, lo scrivente ha effettuato le operazioni consistenti nella verifica degli spazi interni con misurazione con conseguente redazione "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2) al fine della determinazione delle effettive superfici; scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno per redazione della documentazione fotografica (ved. allegato 1).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casale Monferrato (AL) - strada vecchia Vercelli, 25/A

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.

Come dichiarato sull'atto di acquisto degli immobili, il debitore risultava in regime di separazione dei beni (ved. allegato 8).

CONFINI

Consultando gli estratti di mappa (ved. Allegato 3), le coerenze del fondo esclusivo (LOTTO UNICO) sul quale insistono i fabbricati oggetto di perizia quale corpo unico, censito NCT Fg 24 mapp. 125, sono le seguenti nello stesso foglio di mappa:

a nord col mapp. 223;
ad est col mapp. 242;
a sud col mapp. 146 e 242;
e ad est col mapp. 128 e 171.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	101,01 mq	126,80 mq	1	126,80 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	55,95 mq	55,95 mq	0,25	13,99 mq	0,00 m	1°
Sottotetto (autonomo)	57,94 mq	69,00 mq	0,50	34,50 mq	2,60 m	2°

Locali accessori	86,03 mq	108,38 mq	0,30	32,51 mq	2,20 m	T
Autorimessa	16,22 mq	21,54 mq	0,30	6,46 mq	2,27 m	T
Totale superficie convenzionale:				214,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

le superfici nette dei singoli vani sono evidenziate nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2).

Si fa inoltre presente che la zona adibita a verde ed in parte cortile (tutto esclusivo) risulta di circa mq 2400 utili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dette unità, in virtù di TIPO MAPPALE del 04/08/1995 (n.1429.1/1995), insistono su ente urbano n.125, derivante dalla soppressione della originaria consistenza foglio 24 particella 9, come da visura catastale allegata (ved. allegato 4 pag. 8).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	125	1	2	A7	U	vani 9,5	245 mq	907,67 €	T-1-2	
	24	125	2	2	C6	1	17	22 mq	21,07 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale dell'abitazione al Fg 24 mapp. 125 sub. 1 (ved. Allegato 05 pag. 2) presentata on data 01/09/1995, NON è stata aggiornata a seguito della SCIA in sanatoria presentata nel 2014; si rilevano infatti difformità interne del vano sottotetto, meglio evidenziate nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2).

Tali difformità comunque non pregiudicano il traferimento del bene ma sarà opportuno, da parte dell'acquirente, effettuare PRATICA DOCFA di VARIAZIONE CATASTALE di aggiornamento planimetria abitazione sopraindicata il cui costo è stimato in € 350,00 + iva + € 50,00 di spese= € 477,00 che arrotondato da € 500,00 in totale.

STATO CONSERVATIVO

STATO CONSERVATIVO

Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo, oggetto di perizia, è risalente al 1970; pur essendo stato oggetto di risanamento in epoca recente (2014) anche dal punto di vista strutturale (rifacimento tetto), al P1° (abitazione) presenta finiture originali; diversamente il piano sottotetto (P.2°) è stato riattato con finiture e servizi completi (anche infissi in pvc con vetro camera).

Sebbene non necessitino interventi urgenti, si segnalano alcune infiltrazioni dai balconi la cui pavimentazione originale risulta ormai deteriorata; non si segnalano infiltrazioni all'interno dei soffitti dei piani del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attiva: Dalla strada pubblica al fondo in questione, si accede:

per il primo tratto in asfalto attraverso strada privata di terzi (mapp. 82, 83, 138, 171, 129, 42, 33, 128;

per l'ultimo tratto sterrato attraverso strada privata in parte di proprietà ed in parte di terzi (mapp. 242).

Per la rete gas metano e per l'acquedotto, esiste, inoltre, servitù a favore degli immobili in questione fino alla strada pubblica, che interessano i limitrofi mappali di proprietà di terzi ai n.ri 82, 83, 84, 138, 171, 129, 42, 33, 128 (Rif. variante CIL n.prot. 35157 del 26/11/2014).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

coperture a due falde aventi diversa inclinazione (tipico anni '70) costituite da orditura in legno (presenza di coibentazione con isolante termoacustico in fiocchi di cellulosa "nesocell" insuflato nello spessore dei puntoni) e manto in lastre in alluminio tipo "Isocoppo TEK", colore rosso Siena, a forma di coppo; lattoneria sostituita nel 2014.

struttura portante: C.A. e mattoni forati per i tamponamenti;

Solai: C.A. con caldane in cls.

Scale: in muratura rivestite da piastrelle per accesso a PT; in legno per accesso al P.sottotetto; esternamente in muratura rivestite in marmo.

FINITURE ED IMPIANTI

Pavimenti: al P1° (abitazione) piastrelle in ceramica anni'70 (originale) di color beige nei vani, color verde in cucina; più recente nel bagno; a PT (piano accessorio) piastrelle in ceramica originale ed in parte battuto (ella cantina e garage); al P2° (sottotetto) laminato parquet nei locali e ceramica recente nel bagno; su balconi e terrazzi, piantrelle in klinker originale (vetusto ed in pessimo stato) * Si segnalano infiltrazioni (NON all'interno dell'abitazione) provenienti dai balconi (ved. foto 18,19,20 e 48); il cortile risulta pressochè inesistente in quanto è adibito il tutto a zona verde.

Rivestimenti interni: al P1° (abitazione) intonaco di cemento colorato variagato a secondo degli ambienti,

ceramica nel bagno e piani cucina; a PT (piano accessorio) intonaco di cemento; al P2° (sottotetto) intonaco di cem. color chiaro, piastrelle recenti nel bagno.

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato color chiaro datato;

Infissi esterni: al P1° (abitazione) finestre e porte finestre in legno originali con vetro singolo e tapparelle; presenza di zanzariere (vetuste); portoncino d'ingresso in pvc bianco con vetro anti sfondamento (recente); A PT (piano accessorio) finestre e portoncini di servizio in metallo con nferiate e vetro smerigliato (originali); basculante manuale nel garage; al P2° (sottotetto) finestre e porte finestre in pvc color legno con vetro camera (RECENTI).

Infissi interni: al P1° (abitazione) porte interne in materiale plastico originali ed in precario stato (vetuste) in color beige; a PT (piano accessorio) porte in legno tamburato con vetro smerigliato di vecchia tipologia; al P2° (sottotetto) porte in legno tamburato recenti ed in buono stato.

Impianti idrici presenti (cucina e bagni e all'esterno dell'immobile (ved.foto 13);

Impianti elettrici tutto sotto traccia ma datati al PT e 1°; il piano sottotetto risulta recente;

Impianti termici: elementi radianti in ghisa presenti in tutti gli ambienti del P1 e 2° e nel bagno a PT; Caldaia a condensazione risalente al 2014.

Cancello carraio manuale e impianto citofono predisposto ma attualmente non funzionante l'apertura del cancello pedonale.

L'altezza tra pavimento e soffitto: a PT di mt 2,12 e 2,27, a P1° di mt 3,00, a P.sottotetto (2°) l'altezza media risulta inferiore di mt 2,70.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE BASSOFABBRICATO

Il bassofabbricato (ved. foto 11) adibito a legnaia e ripostiglio (abusivo e non sanabile) ha una superficie lorda di mq 42,90 (Sup. netta mq 37,75) ed è di forma rettangolare, le cui dimensioni sono di mt 9,50 x mt 4,50;

esso è costituito in blocchi di cemento per i tamponamenti e pilastri in C.A.;

le coperture sono costituite da puntoni in legno con sovrastante listellatura in legno manto in onduline ecologiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al sopralluogo è risultato che l'immobile pignorato è abitato da un soggetto terzo, ex convivente more uxorio di una parente del debitore ed è emerso che risulta l'unico a risiedere in detto immobile; non vi sussistono contratti d'affitto in essere come risultato da indagine presso l'Agenzia delle Entrate (ved. allegato 7) ma su proposta dell'inquilino è stato fissato, ed autorizzato dal G.E., un canone di affitto provvisorio.

Si segnala che il debitore, risiede in altro comune come da certificato di residenza allegato alla presente (ved. allegato 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1997 al 31/03/2009	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di	17/11/1996	31	7605

		Torino (TO)		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Casale Monferrato	31/10/2007	6923
				Reg. part.
				4561
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 31/03/2009 al 09/04/2014	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		notaio Umberto Romano di Chivasso (TO)	17/11/1996	46892
				Raccolta N°
				11224
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Casale Monferrato	06/04/2009	1600
				Reg. part.
				1090
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 09/04/2014	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		notaio Marina Aceto di Casale Monferrato (AL)	09/04/2014	4406
				Raccolta N°
				3345
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Casale Monferrato	24/04/2014	1954
				Reg. part.
				1564
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Casale m.	24/04/2014	990
				Vol. N°
				1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

NOTE: in rif. alla denuncia di successione del 2007 al Reg. part. 4561, si precisa che il coniuge del decuis, signora **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità con atto a rogito notaio Riccardo De Magistris di Torino in data 05/05/97 n.rep. 36206/9901.

NOTE: Contestualmente all'Atto di compravendita del 2014 al Reg. part. 1564, si precisa che il debitore, ha donato la quota di ½ al coniuge **** Omissis **** (già proprietaria della restante quota di ½) su UUII in Casale M.to non oggetto di perizia, con atto di Donazione accettata a rogito notaio Marina Aceto di Casale M.to in data 09/04/14 n.rep. 4405/3344 trascritto il 14/04/2014 ai n.ri 1747/1400 (ved. Allegato 9 pag. 4).

ALTRE PROVENIENZE AL DANTE CAUSA **** Omissis ****:

Atto di DONAZIONE trascritto a Casale M. il 20/05/1996 ai nn. Reg.gen 2193 e Reg.Part. 1732 a seguito di Atto pubblico notaio Gabriele Guerrera di Casale M.to del 19/04/1996

a favore di

**** Omissis ****

contro

**** Omissis **** per l'intera quota di proprietà.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritto in Casale M. il 10/01/1994 ai nn. Reg.gen 75 e Reg.Part. 64 a seguito di Atto amministrativo Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL) del 05/11/1993 n. Rep. 50/1013

a favore di:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro l'eredità di

**** Omissis ****, deceduto il 17/03/1993, in virtù del testamento pubblicato per Atto

notaio Gabriele Guerrera di Casale M.to del 15/09/1993 n. Rep. 93488 trascritto a Casale M. il 27/09/1993 ai nn. Reg.gen 4158 e Reg.Part. 3276.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritto in Casale M. il 04/07/1985 ai nn. Reg.gen. 2833 e Reg.Part. 2275 a seguito di Atto amministrativo Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL), Den. n. 66- vol. 880

a favore di:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro l'eredità di

**** Omissis ****, deceduta il 11/08/1984, in virtù del testamento pubblicato per Atto

notaio Gabriele Guerrera di Casale M.to del 01/10/1984 n. Rep. 4171 trascritto a Casale M. il 25/10/1984 ai nn. Reg.gen 4632 e Reg.Part. 3797.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritto in Casale M. il 02/04/1977 ai nn. Reg.gen. 1450 e Reg.Part. 1196 a seguito di Atto amministrativo Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL), Den. n. 40- vol. 758

a favore di:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro l'eredità di

**** Omissis ****, deceduto il 30/09/1975, con usufrutto generale al coniuge **** Omissis ****, in virtù del testamento pubblicato per Atto

notaio Alfonso Ajello del 16/03/1976 n. Rep. 154 trascritto a Casale M. il 02/04/1977 ai nn. Reg.gen 1450 e Reg.Part. 1196.

VENDITA DI PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA trascritto in Casale M. il 19/10/1967 ai nn. Reg.gen. 4718 e Reg.Part. 3827 a seguito di Atto notaio Edoardo Francia del 19/09/1967,

a favore di:

**** Omissis ****

**** Omissis ****
**** Omissis ****
contro
**** Omissis ****;
**** Omissis ****;
**** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 23/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Casale Monferrato il 30/05/2014
Reg. gen. 2452 - Reg. part. 199
Quota: 1/1
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 63.000,00
Rogante: notaio Marina Aceto di Casale Monferrato (AL)
Data: 23/05/2014
N° repertorio: 4513
N° raccolta: 3431

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE**
Trascritto a Casale Monferrato il 02/02/2022
Reg. gen. 492 - Reg. part. 395
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: a favore di per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Casale Monferrato il 08/05/2024
Reg. gen. 2333 - Reg. part. 1984
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: cessione di crediti (**** Omissis ****)

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario risultano in essere:

ISCRIZIONE - n.1 IPOTECA VOLONTARIA : tassa= € 35,00

TRASCRIZIONE - n. 1 SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

TRASCRIZIONE - n. 1 PIGNORAMENTO IMM.: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

SOMMA: n.1 ipoteche di € 35,00 + n.2 trascrizioni di € 294,00 cad.= € 623,00

NORMATIVA URBANISTICA
ASTE GIUDIZIARIE®

Gli immobili oggetto di perizia ricadono in Classe IIIb3 - Aree edificate caratterizzate da potenziali problematiche di natura idraulica e/o di stabilità dei pendii nelle quali le condizioni di pericolosità morfologica determinano situazioni di rischio non eliminabili e/o minimizzabili a fronte di fenomeni di dissesto a carattere eccezionale nonostante i possibili interventi di riassetto idrogeologico da realizzare a tutela del patrimonio esistente.

A seguito della realizzazione di opere di riassetto territoriale sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

Processi legati alla dinamica fluviale e torrentizia:

Gli stessi, ricadono in aree a pericolosità medio/moderata, inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria e soggette a possibile ristagno - EmA

REGOLARITÀ EDILIZIA
ASTE GIUDIZIARIE®

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

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato oggetto di perizia, con ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato (AL) in capo a tutti i dante causa, è emersa la seguente documentazione in sequenza cronologica decrescente:

RIGUARDANTE IL FABBRICATO PRINCIPALE

- variante CIL n.prot. 35157 del 26/11/2014 alla CIL n.prot. 27705 a nome **** Omissis ****, indirizzo: str. Vercelli snc Fg 24 mapp. 125 sub. 1 e 2; per "Sostituzione manto di copertura fabbricato abitazione".

* In questa pratica sono stati previsti ed effettuati allacciamento ai servizi acquedotto e metano.

- CIL n.prot. 27705 del 19/09/2014 a nome **** Omissis ****, indirizzo: str. Vercelli snc Fg 24 mapp. 125 sub. 1 e 2; per "Manutenzione impianti, isolamento pareti e tetto, sostituzione serramenti fabbricato abit.".

- SCIA in sanatoria n.prot. 21001 del 11/07/2014 al Permesso n. 78/1970 a nome **** Omissis ****, indirizzo: str. Vercelli snc Fg 24 mapp. 125 sub. 1 e 2; per "Sanatoria per modifiche distributive interne in difformità al P.n. 78/70" (ved. Allegato 10 pagg. 4-15).

- DIA n.prot. 21613 del 15/06/2006 a nome **** Omissis ****, indirizzo: str. Vercelli snc Fg 24 mapp. 125; per

“Sostituzione manto di copertura in cemento amianto”.

- Abitabilità n. 3322/27 rilasciata in data 09/08/1972 (ved. Allegato 10 pagg. 16-17);

- Permesso edilizio n. 78 n.prot. 1970/03546 rilasciato in data 01/06/1970 a nome **** Omissis ****, indirizzo: str. Vercelli 25/A; per “Nuova Costruzione fabbricato abitazione” (ved. Allegato 10 pagg. 18-33).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

NOTE: L'immobile è munito di Attestato di prestazione energetica (APE) ricadente in classe G il cui cod. identificativo 2013 1064560005 e presentato in data 31/03/2014, ora SCADUTO.

FABBRICATO ABITATIVO

Consultando gli elaborati grafici della SCIA in sanatoria (ved. allegato 10), con quanto rilevato dal sopralluogo effettuato in data 30/07/24, non si sono riscontrate irregolarità da segnalare.

RIGUARDANTE IL BASSO FABBRICATO AD USO LEGNAIA

Non si sono rinvenute pratiche inerenti alla costruzione del bassofabbricato che a parere dello scrivente, per la tipologia di materiali impiegati, risulterebbe post '67.

Anche a seguito di esamina delle pratiche del 59 e del 66, presenti nell'elenco (ved. Allegato 10 pag. 3) non interessano detto fabbricato.

Conseguentemente, a seguito di consulto con l'ufficio tecnico, il bassofabbricato risulta abusivo e non sanabile. Pertanto, si stimano costi sommari per la demolizione e smaltimento alla p.d. per un costo stimato forfettariamente di circa € 2.500,00 (iva inc.) che sarà oggetto di detrazione dal valore di stima del lotto unico posto in vendita ed a carico dell'aggiudicatario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casale Monferrato (AL) - strada vecchia Vercelli, 25/A
In zona prettamente agricola: Villetta risalente al 1970 con finiture originali, elevata a n. 2 piani f.t. (circa mq 130,00 lordi cad.) oltre al piano sottotetto riattato di recente ed accessibile da scala interna (circa mq 70 lordi), OCCUPATO da terzi, insistente su area esclusiva di mq 2.620 e così disposto: - a PT (accessori) da n. 3 vani ripostiglio, lavanderia – bagno, locale Centrale termica, intercapedine e garage; in corpo staccato bassofabbricato di circa mq 45,00 adibito a legnaia con ripostiglio. * il bassofabbricato sopra menzionato risulta abusivo e non sanabile; - a P1° da Ingresso, salone, cucina, bagno, n.2 camere, disimpegno, vani scala per gli altri piani, n. 2 balconi e terrazzo; - a P. SOTTOTETTO (2)° non abitabile ma ben rifinito composto da locale sottotetto, vano cameretta, bagno, balcone e terrazzo. * Si segnalano

costi relativi a regolarizzazione edilizia (costi e oneri per la demolizione del bassofabbricato) e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 3.000,00 da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 125, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 24, Part. 125, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 89.989,20

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vercelli OMI

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona Borsino immobiliare

ALTRE INFORMAZIONI:

valore catastale sub.1 circa € 106.000

valore catastale sub.2 circa € 2.500

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Casale Monferrato (AL) - strada vecchia Vercelli, 25/A	214,26 mq	420,00 €/mq	€ 89.989,20	100,00%	€ 89.989,20
				Valore di stima:	€ 89.989,20

Valore di stima: € 89.989,20

Valore finale di stima: € 87.000,00

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 214,26;

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 420 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;

Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 89.989,20.

DETRAZIONE:

costi ed oneri per la demolizione del bassofabbricato € 2.500,00

pratica di aggiornamento catastale € 500,00
SOMMATORIA DETRAZIONE= € 3.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

€. 89.989,20 - €. 3.000,00 = 86.989,20 che arrotondato da:
VALORE DEL LOTTO UNICO € 87.000,00
(diconsi Euro ottantasettemila)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Casale Monferrato, li 08/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Bernardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (63 foto) (Aggiornamento al 30/07/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo degli immobili in scala 1:100 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti di mappa catastali Fg 24 mapp. 125 e 242 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 04/07/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili Fg. 24 mapp. 125 (sub. 1 e sub. 2) (Aggiornamento al 04/07/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 05/07/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Indagine su esistenza contratti di affitto (Aggiornamento al 09/07/2024)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA n. Rep 4406 del 09/04/2014
- ✓ N° 9 Altri allegati - Indagine ipotecaria in capo all'esecutato e relative note (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione edilizia
- ✓ N° 11 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS
- ✓ N° 12 Altri allegati - check list
- ✓ N° 13 Altri allegati - NOTA DI DEPOSITO – invio perizia alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casale Monferrato (AL) - strada vecchia Vercelli, 25/A
In zona prettamente agricola: Villetta risalente al 1970 con finiture originali, elevata a n. 2 piani f.t. (circa mq 130,00 lordi cad.) oltre al piano sottotetto riattato di recente ed accessibile da scala interna

in corpo staccato bassofabbricato di circa mq 45,00 adibito a legnaia con ripostiglio. * il bassofabbricato sopra menzionato risulta abusivo e non sanabile; - a P1° da Ingresso, salone, cucina, bagno, n.2 camere, disimpegni, vani scala per gli altri piani, n. 2 balconi e terrazzo; - a P. SOTTOTETTO (2)° non abitabile ma ben rifinito composto da locale sottotetto, vano cameretta, bagno, balcone e terrazzo. * Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia (costi e oneri per la demolizione del bassofabbricato) e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 3.000,00 da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 125, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 24, Part. 125, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di perizia ricadono in Classe IIb3 - Aree edificate caratterizzate da potenziali problematiche di natura idraulica e/o di stabilità dei pendii nelle quali le condizioni di pericolosità morfologica determinano situazioni di rischio non eliminabili e/o minimizzabili a fronte di fenomeni di dissesto a carattere eccezionale nonostante i possibili interventi di riassetto idrogeologico da realizzare a tutela del patrimonio esistente. A seguito della realizzazione di opere di riassetto territoriale sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Processi legati alla dinamica fluviale e torrentizia: Gli stessi, ricadono in aree a pericolosità medio/moderata, inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria e soggette a possibile ristagno – EmA

Prezzo base d'asta: € 87.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - strada vecchia Vercelli, 25/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 125, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 24, Part. 125, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	214,26 mq
Stato conservativo:	STATO CONSERVATIVO Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo, oggetto di perizia, è risalente al 1970; pur essendo stato oggetto di risanamento in epoca recente (2014) anche dal punto di vista strutturale (rifacimento tetto), al P1° (abitazione) presenta finiture originali; diversamente il piano sottotetto (P.2°) è stato riattato con finiture e servizi completi (anche infissi in pvc con vetro camera). Sebbene non necessitino interventi urgenti, si segnalano alcune infiltrazioni dai balconi la cui pavimentazione originale risulta ormai deteriorata; non si segnalano infiltrazioni all'interno dei soffitti dei piani del fabbricato.		
Descrizione:	In zona prettamente agricola: Villetta risalente al 1970 con finiture originali, elevata a n. 2 piani f.t. (circa mq 130,00 lordi cad.) oltre al piano sottotetto riattato di recente ed accessibile da scala interna (circa mq 70 lordi), OCCUPATO da terzi, insistente su area esclusiva di mq 2.620 e così disposto: - a PT (accessori) da n. 3 vani ripostiglio, lavanderia - bagno, locale Centrale termica, intercapedine e garage; in corpo staccato bassofabbricato di circa mq 45,00 adibito a legnaia con ripostiglio. * il bassofabbricato sopra menzionato risulta abusivo e non sanabile; - a P1° da Ingresso, salone, cucina, bagno, n.2 camere, disimpegni, vani scala per gli altri piani, n. 2 balconi e terrazzo; - a P. SOTTOTETTO (2)° non abitabile ma ben rifinito composto da locale sottotetto, vano cameretta, bagno, balcone e terrazzo. * Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia (costi e oneri per la demolizione del bassofabbricato) e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 3.000,00 da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Casale Monferrato il 30/05/2014
Reg. gen. 2452 - Reg. part. 199
Quota: 1/1
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 63.000,00
Rogante: notaio Marina Aceto di Casale Monferrato (AL)
Data: 23/05/2014
N° repertorio: 4513
N° raccolta: 3431

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE**
Trascritto a Casale Monferrato il 02/02/2022
Reg. gen. 492 - Reg. part. 395
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: a favore di per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Casale Monferrato il 08/05/2024
Reg. gen. 2333 - Reg. part. 1984
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: cessione di crediti (**** Omissis ****)