

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 133.444,50	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 24/07/2023, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiodomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villanova Monferrato (AL) - VIA NAVAZZOTTI 2, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera su tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine '800 / inizio '900, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in parte in laterocemento ed in parte in legno a due falde inclinate e copertura in tegole, avente cortile pertinenziale esclusivo, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****, situato nel centro storico all'abitato del Comune di Villanova Monferrato.

Si accede alla proprietà tramite un androne carraio direttamente dalla Via pubblica (Via Navazzotti). Completa la proprietà due bassi fabbricati di cui uno contiguo al corpo di fabbrica principale e confinante da un lato con la via pubblica e dall'altro lato con l'androne carraio, destinato a locale di sgombero/lavanderia, su un piano fuori terra, avente struttura in muratura con tetto ad una falda inclinata e copertura in pannelli grecati coibentati, e l'altro staccato dal corpo di fabbrica principale, edificato a confine con altre proprietà, destinato a porticato, su un piano fuori terra, avente struttura in muratura con tetto ad una falda inclinata e copertura in pannelli grecati coibentati. Quest'ultimo presenta un ampliamento (non autorizzato) avente struttura in legno e copertura in onduline plastiche trasparenti, a destinazione "tettoia per posto auto". Tale ampliamento, per le sue caratteristiche dimensionali, costruttive e statiche, essendo in centro storico e sentito il tecnico comunale, lo rendono "non sanabile" e pertanto andrà rimosso o demolito.

Il corpo di fabbrica principale, invece, è edificato in parte su tre piani ed in parte su due piani fuori terra.

Ai fini di fornire informazioni generali sul territorio ove è ubicato l'immobile pignorato,

il comune di Villanova Monferrato è un comune italiano della Provincia di Alessandria della Regione Piemonte.

Il comune si estende su 16,56 km² e conta 1.718 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 103,77 abitanti per km². E' posizionata ad un'altitudine di 111 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Villanova M.to è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E.

Villanova Monferrato è situata a circa 8 km da Casale Monferrato (AL) che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali.

Nel Comune di Villanova M.to sono presenti le scuole d'infanzia e primarie e dei principali servizi per la collettività troviamo farmacie, sportelli bancari, uffici postali,

studi medici, bar, chiesa e parrocchia, pensionato civile, ecc...

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villanova Monferrato (AL) - VIA NAVAZZOTTI 2, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il CTU precisa che sia nell'atto di provenienza, sia nella formalità pregiudizievole e nelle iscrizioni, l'immobile pignorato/ipotecato risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Villanova Monferrato (AL) come Foglio 10 mappale 532 sub.1 di vani 7. Tale unità immobiliare però, con variazione del 29.11.2019, è stata soppressa e la sua soppressione ha originato l'attuale sub.2 stesso mappale di vani 7,5.

Si precisa altresì che il CTU ha riscontrato dalle visure ipotecarie, la presenza di una ipoteca a garanzia di mutuo iscritta a Casale Monferrato il 20.09.2007 ai nn. 6145/1256 a favore della Banca del Piemonte S.P.A. che a seguito di Comunicazione n.198 del 13.04.2011 è stata estinta totalmente in data 24.03.2011. Cancellazione totale eseguita in data 26.04.2011 (art.13, comma 8-decies DL 7/2007 -art.40 bis D.Lgs 385/1993).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 532 del Fg.10 di Villanova Monferrato sono: a nord in ragione della via pubblica (Via Navazzotti), a est in ragione del mappale 531, a ovest in ragione del mappale 533, a sud in ragione del mappale 538;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,70 mq	83,20 mq	1	83,20 mq	2,85 m	T
Abitazione	65,10 mq	83,20 mq	1	83,20 mq	2,95 m	1
Locale di sgombero	18,90 mq	21,60 mq	0,20	4,32 mq	3,15 m	1
Sottotetto (autonomo)	38,60 mq	49,30 mq	0,35	17,25 mq	1,70 m	2
Balcone scoperto	4,30 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	1
Locale di deposito-lavanderia	26,00 mq	33,00 mq	0,35	11,55 mq	2,50 m	T
porticato	10,00 mq	12,40 mq	0,35	4,34 mq	2,40 m	T
Giardino-cortile-androne	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Giardino-cortile-androne	305,00 mq	305,00 mq	0,02	6,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				213,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE SIA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO, SIA DALLE TAVOLE GRAFICHE DI PROGETTO ALLEGATE ALL'ULTIMO ATTO AUTORIZZATIVO PRESSO IL SUE DI VILLANOVA MONFERRATO E SIA DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

I coefficienti utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale" sono secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)



CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

L'unità oggetto di pignoramento, da impianto meccanografico del 20.06.1984, è stata censita alla particella 532 del foglio 10, Ente Urbano di mq. 460.

Successivamente con Tipo Mappale del 17.07.1997, in atti dal 21.07.1997 (n.18411.1/1997) e ancora con Tipo Mappale del 20.11.2019, pratica n.AL0120240 in atti dal 20.11.2019 (n.120240.1/2019), la particella 532 del foglio 10 stesso comune non ha subito modificazioni di superficie restando Ente Urbano di mq.460;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificata con la particella 532 graffata con la particella 1240 del Foglio 10 del Comune di Villanova Monferrato, con categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, come da impianto meccanografico del 30.06.1987;

Successivamente, con Variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 13.08.1997 in atti dal 13.08.1997 (n.A02049.1/1997) è stata originata l'unità immobiliare particella 532 sub.1 del Fg.10 stesso comune con categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani rendita €. 296,45.

Successivamente, con Variazione per ampliamento, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni del 29.11.2019 in atti dal 29.11.2019 (n.30605.1/2019) è stata originata l'unità immobiliare particella 532 sub.2 del Fg.10 stesso comune con categoria A/3, classe U, consistenza 7,5 vani rendita €. 387,34.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	532	2		A3	U	7,5	216 mq	387,34 €	T-1-2		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
10	532				ENTE URBANO		00 04 60 mq				

Corrispondenza catastale

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



In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale esistente del 29.11.2019 prot. AL0124558 e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato, è emerso che l'abitazione non è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la rimozione/demolizione della tettoia destinata a posto auto, comprensiva di eventuale smaltimento dei materiali di risulta, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.1.000,00.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 25.07.2023, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 30.08.2023, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

PATTI

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e non risulta esserci alcun contratto di locazione ad uso Abitativo ai sensi della L.9.12.1998.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in buono stato di manutenzione e conservazione così come gli impianti tecnologici visionati che, nelle ore del sopralluogo, sono risultati di normale funzionamento.

L'unità immobiliare abitativa è così composta:

al piano terreno: cucina, soggiorno, vano scala, bagno, androne carraio, locale di sgombero, lavanderia, porticato e cortile esclusivo;

al primo piano: due camere, vano scala, disimpegno, locale armadio, bagno e locale di sgombero;

al piano secondo: un locale sottotetto;

L'edificio, nel suo complesso, si presenta quindi in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di buona rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia civile.



PARTI COMUNI

In considerazione del fatto che si tratta di fabbricato unifamiliare, le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- * Fondazioni: muratura;
 - * Esposizione facciate: a nord verso la via pubblica, a est e a sud su cortile esclusivo, a ovest in aderenza ad altro fabbricato;
 - * Altezza interna utile: altezze medie variabili fino a cm.400;
 - * Strutture verticali: La struttura portante risulta in muratura di spess. cm. 50 circa, e risultano a piombo intonacate e tinteggiate;
 - * Solai: piani e a volta;
 - * Copertura: Tetto in legno e in laterocemento a due falde inclinate;
 - * Manto di copertura: manto di copertura in tegole e pannelli grecati coibentati;
 - * Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate e tinteggiate con rivestimenti nel bagno e cucina in piastrelle di ceramica;
 - * Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica/gres porcellanato;
 - * Infissi esterni ed interni: in legno a vetro doppio con persiane a lamelle a due ante in legno;
 - * Volte: intonacate e affrescate;
 - * Scale: in ferro;
 - * impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia a gas metano e produzione di ACS, con terminali a radiatori con valvole prevalentemente in acciaio e alcuni in ghisa. Termostati ambiente;
 - * impianto elettrico: L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL posto nell'androne carraio;
 - * impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge con tubazioni incassate e collegato all'acquedotto Comunale casalese;
- Come altri impianti risulta l'immobile dotato di condizionatori per il raffrescamento estivo e citofono.
- * cortile: Il fabbricato risulta con cortile esclusivo;
 - * Posto auto: il fabbricato risulta senza autorimessa e senza posto auto;
 - * Soffitta, cantina o simili: presenza di locale ad uso sottotetto;
 - * Dotazioni condominiali: nessuna;

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo/1°accesso all'immobile pignorato, avvenuto in data 09.08.2023 in concerto con il custode avv. Missineo paolo Antonio, il bene risultava occupato da:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1994 al 24/03/1998	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI BRIACCA PIO LUIGI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	03/04/1995	13	1573		
Dal 24/03/1998 al 30/08/2023	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GABRIELE GUERRERA DI CASALE MONFERRATO	10/03/1998	147758	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	24/03/1998	1564	1288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI ALESSANDRIA- SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIAR aggiornate al 30/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 30/03/2011
Reg. gen. 1661 - Reg. part. 224
Quota: 1/1
Importo: € 220.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.291,98
Rogante: NOTAIO MASSIMO CAGNACCI DI CASALE MONFERRATO
Data: 24/03/2011
N° repertorio: 23128
N° raccolta: 8973
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/02/2014
Reg. gen. 707 - Reg. part. 46
Quota: 1/1
Importo: € 74.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.000,00
Rogante: NOTAIO MASSIMO CAGNACCI DI CASALE MONFERRATO
Data: 31/01/2014
N° repertorio: 25217
N° raccolta: 10430

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 09/06/2023
Reg. gen. 3123 - Reg. part. 2580
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si precisa altresì che il CTU ha riscontrato dalle visure ipotecarie, la presenza di una ipoteca a garanzia di mutuo iscritta a Casale Monferrato il 20.09.2007 ai nn. 6145/1256 a favore della Banca del Piemonte S.P.A. che a seguito di Comunicazione n.198 del 13.04.2011 è stata estinta totalmente in data 24.03.2011. Cancellazione



totale eseguita in data 26.04.2011 (art.13, comma 8-decies DL 7/2007 -art.40 bis D.Lgs 385/1993).

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Villanova Monferrato in aree residenziali (art.17 N.T.A.), Zona A di vecchio Impianto (art.18 N.T.A.), all'interno della delimitazione centro storico (art.24 L.R. 56/77 e s.m.i.).

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. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Villanova Monferrato, effettuati in data 28.09.2023,

inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N.268 del 18.10.2004 per rimozione copertura in amianto;
- COMINICAZIONE DI MANUTENZIONE ORDINARIA prot. 1286 del 21.03.2005 per ripristino parziale intonaco e rivestimento esterno;
- SCIA IN SANATORIA N.16/2019 del 31.10.2019 per recupero della porzione di fabbricato precedentemente utilizzata come fienile e realizzazione di camera, cabina armadi e disimpegno;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Villanova Monferrato e parti integranti della SCIA IN SANATORIA N.16/2019 del 31.10.2019, non risultano difformità edilizie ovvero esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati agli atti autorizzativi.

Si rileva la presenza di un basso fabbricato posto all'interno del cortile esclusivo, avente caratteristiche di tettoia aperta con struttura in legno e manto di copertura in onduline plastificate trasparenti, destinata a posto auto, edificata di recente senza permesso edilizio e quindi non autorizzato dal Comune di Villanova Monferrato. Tale tettoia, per le sue caratteristiche dimensionali, costruttive e statiche, essendo in centro storico e sentito il tecnico comunale, lo rendono "non sanabile" e pertanto andrà rimosso o demolito.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni pertinenziali, degli accessori, servitù ed ubicazione, il CTU predispone un unico lotto di vendita i cui dati catastali sono:

LOTTO UNICO:

- Comune di Villanova Monferrato, Via Navazzotti n.2 - C.F. - Fg.10, particella 532, sub.2, cat.A/3, classe U, consistenza 7,5 vani, sup.cat. 216 mq., rendita €. 387,34, piano T-1-2;

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villanova Monferrato (AL) - VIA NAVAZZOTTI 2, piano T-1-2
Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera su tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine '800 / inizio '900, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in parte in laterocemento ed in parte in legno a due falde inclinate e copertura in tegole, avente cortile pertinenziale esclusivo, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****, situato nel centro storico all'abitato del Comune di Villanova Monferrato. Si accede alla proprietà tramite un androne carraio direttamente dalla Via pubblica (Via Navazzotti). Completa la proprietà due bassi fabbricati di cui uno contiguo al corpo di fabbrica principale e confinante da un lato con la via pubblica e dall'altro lato con l'androne carraio, destinato a locale di sgombero/lavanderia, su un piano fuori terra, avente struttura in muratura con tetto ad una falda inclinata e copertura in pannelli grecati coibentati, e l'altro staccato dal corpo di fabbrica principale, edificato a confine con altre proprietà, destinato a porticato, su un piano fuori terra, avente struttura in muratura con tetto ad una falda inclinata e copertura in pannelli grecati coibentati. Quest'ultimo presenta un ampliamento (non autorizzato) avente struttura in legno e copertura in onduline plastiche trasparenti, a destinazione "tettoia per posto auto". Tale ampliamento, per le sue caratteristiche dimensionali, costruttive e statiche, essendo in centro storico e sentito il tecnico comunale, lo rendono "non sanabile" e pertanto andrà rimosso o demolito. Il corpo di fabbrica principale, invece, è edificato in parte su tre piani ed in parte su due piani fuori terra. Ai fini di fornire informazioni generali sul territorio ove è ubicato l'immobile pignorato, il comune di Villanova Monferrato è un comune italiano della Provincia di Alessandria della Regione Piemonte. Il comune si estende su 16,56 km² e conta 1.718 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 103,77 abitanti per km². E' posizionata ad un'altitudine di 111 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Villanova M.to è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E. Villanova Monferrato è situata a circa 8 km da Casale Monferrato (AL) che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali. Nel Comune di Villanova M.to sono presenti le scuole d'infanzia e primarie e dei principali servizi per la collettività troviamo farmacie, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, chiesa e parrocchia, pensionato civile, ecc...



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 532, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 532, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 138.794,50

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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. 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenzia territorio.it" (rilevazioni anno 2023 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Villanova Monferrato (AL) - VIA NAVAZZOTTI 2, piano T-1-2	213,53 mq	650,00 €/mq	€ 138.794,50	100,00%	€ 138.794,50
				Valore di stima:	€ 138.794,50

Valore di stima: € 138.794,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	4000,00	€



Costi di demolizione/rimozione basso fabbricato abusivo	1000,00	€
redazione di attestato di Prestazione Energetica	350,00	€

Valore finale di stima: € 133.444,50

METODO DI STIMA:

La presente relazione di stima è stata redatta tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale;
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc);
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento;
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc);

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il CTU precisa che sia nell'atto di provenienza, sia nella formalità pregiudizievole e nelle iscrizioni, l'immobile pignorato/ipotecato risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Villanova Monferrato (AL) come Foglio 10 mappale 532 sub.1 di vani 7. Tale unità immobiliare però, con variazione del 29.11.2019, è stato soppresso e la sua soppressione ha originato l'attuale sub.2 stesso mappale di vani 7,5.

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.

Casale Monferrato, li 24/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zatti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali



- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - elenco immobili
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale di primo accesso
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check List
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificati estratti di matrimonio/residenza/stato civile



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villanova Monferrato (AL) - VIA NAVAZZOTTI 2, piano T-1-2
Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera su tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine '800 / inizio '900, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in parte in laterocemento ed in parte in legno a due falde inclinate e copertura in tegole, avente cortile pertinenziale esclusivo, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****, situato nel centro storico all'abitato del Comune di Villanova Monferrato. Si accede alla proprietà tramite un androne carraio direttamente dalla Via pubblica (Via Navazzotti). Completa la proprietà due bassi fabbricati di cui uno contiguo al corpo di fabbrica principale e confinante da un lato con la via pubblica e dall'altro lato con l'androne carraio, destinato a locale di sgombero/lavanderia, su un piano fuori terra, avente struttura in muratura con tetto ad una falda inclinata e copertura in pannelli grecati coibentati, e l'altro staccato dal corpo di fabbrica principale, edificato a confine con altre proprietà, destinato a porticato, su un piano fuori terra, avente struttura in muratura con tetto ad una falda inclinata e copertura in pannelli grecati coibentati. Quest'ultimo presenta un ampliamento (non autorizzato) avente struttura in legno e copertura in onduline plastiche trasparenti, a destinazione "tettoia per posto auto". Tale ampliamento, per le sue caratteristiche dimensionali, costruttive e statiche, essendo in centro storico e sentito il tecnico comunale, lo rendono "non sanabile" e pertanto andrà rimosso o demolito. Il corpo di fabbrica principale, invece, è edificato in parte su tre piani ed in parte su due piani fuori terra. Ai fini di fornire informazioni generali sul territorio ove è ubicato l'immobile pignorato, il comune di Villanova Monferrato è un comune italiano della Provincia di Alessandria della Regione Piemonte. Il comune si estende su 16,56 km² e conta 1.718 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 103,77 abitanti per km². E' posizionata ad un'altitudine di 111 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Villanova M.to è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E. Villanova Monferrato è situata a circa 8 km da Casale Monferrato (AL) che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali. Nel Comune di Villanova M.to sono presenti le scuole d'infanzia e primarie e dei principali servizi per la collettività troviamo farmacie, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, chiesa e parrocchia, pensionato civile, ecc...
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 532, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 532, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Villanova Monferrato in aree residenziali (art.17 N.T.A.), Zona A di vecchio Impianto (art.18 N.T.A.), all'interno della delimitazione centro storico (art.24 L.R. 56/77 e s.m.i.).

Prezzo base d'asta: € 133.444,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.444,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Villanova Monferrato (AL) - VIA NAVAZZOTTI 2, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 532, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 532, Qualità ENTE URBANO	Superficie	213,53 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in buono stato di manutenzione e conservazione così come gli impianti tecnologici visionati che, nelle ore del sopralluogo, sono risultati di normale funzionamento. L'unità immobiliare abitativa è così composta: al piano terreno: cucina, soggiorno, vano scala, bagno, androne carraio, locale di sgombero, lavanderia, porticato e cortile esclusivo; al primo piano: due camere, vano scala, disimpegno, locale armadio, bagno e locale di sgombero; al piano secondo: un locale sottotetto; L'edificio, nel suo complesso, si presenta quindi in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di buona rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia civile.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera su tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine '800 / inizio '900, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in parte in laterocemento ed in parte in legno a due falde inclinate e copertura in tegole, avente cortile pertinenziale esclusivo, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****, situato nel centro storico all'abitato del Comune di Villanova Monferrato. Si accede alla proprietà tramite un androne carraio direttamente dalla Via pubblica (Via Navazzotti). Completa la proprietà due bassi fabbricati di cui uno contiguo al corpo di fabbrica principale e confinante da un lato con la via pubblica e dall'altro lato con l'androne carraio, destinato a locale di sgombero/lavanderia, su un piano fuori terra, avente struttura in muratura con tetto ad una falda inclinata e copertura in pannelli grecati coibentati, e l'altro staccato dal corpo di fabbrica principale, edificato a confine con altre proprietà, destinato a porticato, su un piano fuori terra, avente struttura in muratura con tetto ad una falda inclinata e copertura in pannelli grecati coibentati. Quest'ultimo presenta un ampliamento (non autorizzato) avente struttura in legno e copertura in onduline plastiche trasparenti, a destinazione "tettoia per posto auto". Tale ampliamento, per le sue caratteristiche dimensionali, costruttive e statiche, essendo in centro storico e sentito il tecnico comunale, lo rendono "non sanabile" e pertanto andrà rimosso o demolito. Il corpo di fabbrica principale, invece, è edificato in parte su tre piani ed in parte su due piani fuori terra. Ai fini di fornire informazioni generali sul territorio ove è ubicato l'immobile pignorato, il comune di Villanova Monferrato è un comune italiano della Provincia di Alessandria della Regione Piemonte. Il comune si estende su 16,56 km ² e conta 1.718 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 103,77 abitanti per km ² . E' posizionata ad un'altitudine di 111 m s.l.m. La zona sismica per il territorio di Villanova M.to è "Zona sismica 4" con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E. Villanova Monferrato è situata a circa 8 km da Casale Monferrato (AL) che è la più grande città nelle vicinanze con ospedale e svincoli autostradali. Nel Comune di Villanova M.to sono presenti le scuole d'infanzia e primarie e dei principali servizi per la collettività troviamo farmacie, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, chiesa e parrocchia, pensionato civile, ecc...		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo/1°accesso all'immobile pignorato, avvenuto in data 09.08.2023 in concerto con il custode avv. Missineo paolo Antonio, il bene risultava occupato da: **** Omissis ****, **** Omissis		



	****, ,
--	------------



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 30/03/2011
Reg. gen. 1661 - Reg. part. 224
Quota: 1/1
Importo: € 220.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.291,98
Rogante: NOTAIO MASSIMO CAGNACCI DI CASALE MONFERRATO
Data: 24/03/2011
N° repertorio: 23128
N° raccolta: 8973
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/02/2014
Reg. gen. 707 - Reg. part. 46
Quota: 1/1
Importo: € 74.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.000,00
Rogante: NOTAIO MASSIMO CAGNACCI DI CASALE MONFERRATO
Data: 31/01/2014
N° repertorio: 25217
N° raccolta: 10430

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 09/06/2023
Reg. gen. 3123 - Reg. part. 2580
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

