
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.983,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

All'udienza del 16/08/2024, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/08/2024 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 Morano sul Po (AL) - Via Dante Alighieri n.58, Frazione Due Sure, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati consistono in un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale libero su quattro lati con cortile, giardino porticati pertinenziali e bassi fabbricati accessori, elevato in parte su tre piani fuori terra e in parte su un piano fuori terra, così composto: piano terreno da ingresso su vano scala, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno sotto scala, bagno, ripostiglio-centrale termica con accesso dall'esterno e magazzino; al piano primo da n.3 camere da letto di cui una con piccolo terrazzo, n.1 bagni, disimpegno-corridoio e vano scala; al piano secondo da sottotetto accessibile non abitabile attualmente utilizzato come deposito.

Due Sture fa parte del comune di Morano sul Po, in provincia di Alessandria, nella regione Piemonte, la frazione dista a circa 3,40 chilometri dal comune di Morano sul Po situato a 10 km. ad ovest rispetto alla città di Casale Monferrato, costituisce un piccolo centro prevalentemente agricolo, privo di attività commerciali e servizi comunali di base.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Dante Alighieri n.58, Frazione Due Sure, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la planimetria catastale, la visura storica, la mappa del catasto terreni e con il certificato di stato civile.

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)

**** Omissis ****

La Signora **** Omissis **** al momento dell'acquisto era di stato libero, attualmente da stato civile che si allega in copia risulta coniugata con **** Omissis ****, tuttavia con sentenza del Tribunale di Vercelli n.216/2023 pubblicata il 10.05.2023 RG. n.710/2013 si dichiara la separazione consensuale dei coniugi.

CONFINI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Morano sul Po (AL) **** Omissis ****.
Tra le coerenze (salvo altri), l'immobile confina **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,57 mq	183,58 mq	1	183,58 mq	2,80 m	T-1
ripostiglio-centrale termica	19,24 mq	23,00 mq	0,33	7,59 mq	2,71 m	T
portcato aperto	49,71 mq	49,71 mq	0,25	12,43 mq	2,80 m	T
basso fabbricato pertinenziale	22,38 mq	34,42 mq	0,20	6,88 mq	1,91 m	T
Magazzino	44,14 mq	51,27 mq	0,33	16,92 mq	3,92 m	T
Terrazza	5,07 mq	5,54 mq	0,30	1,66 mq	2,70 m	1
Cortile e giardino	500,00 mq	500,00 mq	0,10	50,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				279,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				279,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dai progetti comunali, sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Alessandria e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2002 al 28/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 155, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 402,32 Piano T-1-2
Dal 24/02/2003 al 28/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 155, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 22 Rendita € 68,17 Piano T
Dal 28/03/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 155, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9,5 Rendita € 711,42 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 23/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 155, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale Totale 255 mq; Totale: escluse aree scoperte 225 mq Rendita € 711,42 Piano T-1-2

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	155	3		A2	1	9,5	Totale 255 mq;	711,42 €	T-1-2		

								Totale: escluse arie scoperte 225 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	155				Ente Urbano		00.08.76 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

PRECISAZIONI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del [REDACTED] si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Alessandria, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

PATTI

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale [REDACTED] comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

**** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in buono stato conservativo in quanto parzialmente ristrutturato successivamente l'acquisto con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Comunicazione di manutenzione ordinaria del 05.05.2003 per ripresa parziale intonaci esterni ed interni;
- 2) Permesso di Costruire Oneroso n.31 del 24.07.2003, rilasciato per interventi di ristrutturazione fabbricato residenziale con recupero volume ex rustico al piano 1, contestuale demolizione di porticato e sua ricollocazione a ridosso dell'abitazione, richiesta a nome **** Omissis ****;
- 3) Permesso di costruire in variante n.04 del 05.03.2007, rilasciato per lavori in variante a Permesso di Costruire n.31 del 24.07.2003 consistenti in lievi modifiche distributive interne e di prospetto con arretramento dell'attuale passo carraio, richiesto a nome di **** Omissis ****

L'abitazione risulta parzialmente arredata.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale in quanto sia il sedime che l'area occupata dai fabbricati è di proprietà dell'esecutata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili venivano venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data dell'atto di compravendita (28.03.2003), con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi, comodità, servitù attive e passive, se esistenti, così come risulta dal titolo di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio pignorato è composto da:

- bassi fabbricati ad uso accessorio in pessimo stato manutentivo con coperta in parte di lamiera e in parte in lastre ondulate di Eternit; il CTU precisa che in data 19.07.2012 era stata richiesta S.C.I.A. per lavori di manutenzione straordinaria compreso lo smaltimento della copertura di Eternit, tuttavia i lavori di cui sopra al momento del sopralluogo risultavano non eseguiti;
- fabbricato accessorio contiguo al fabbricato principale, elevato ad un piano fuori terra adibito a magazzino con antistante porticato aperto che presenta manto di copertura in lastre ondulate di Eternit;
- fabbricato principale ad uso residenziale elevato su tre piani fuori terra, completamente ristrutturato successivamente l'acquisto avente le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:
 - L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in laterocemento;
 - Il tetto è a falde su struttura lignea e manto di copertura in coppi vecchi;
 - Il fabbricato è ante '67, esternamente si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione avente finiture ad intonaco civile tinteggiato;

- L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortilizia di proprietà con ingresso al civico n.58 di Via Dante Alighieri.
- L'unità immobiliare internamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione, dotato di finiture di buona qualità;
- I pavimenti sono in gress ad esclusione dei bagni che presentano rivestimenti a parete e pavimenti di ceramica;
- Gli infissi esterni della parte abitativa sono stati sostituiti con serramenti di alluminio con vetrocamera, dotati di zanzariera e persiane di alluminio.
- Le porte interne sono di legno e il portoncino d'ingresso di alluminio con chiusura non di sicurezza;
- Gli impianti in generale ad una prima analisi visiva risultano essere in buono stato di conservazione/manutenzione come il resto dell'abitazione, tuttavia si precisa che l'immobile è disabitato da circa due anni e mezzo;
- L'impianto di riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con caldaia murale del tipo tradizionale alimentata a gas metano installata in apposito vano (centrale termica) esterno all'abitazione lato cortile con corpi scaldanti puntuali (termosifoni ad elementi) non funzionante da almeno due anni e mezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/2003 al 22/11/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/2003	10775	3230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale	03/04/2003	2025	1593

		Monferrato			
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.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria aggiornate al 22/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 21/04/2008
Reg. gen. 2364 - Reg. part. 363
Quota: 1/1
Importo: € 121.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 14/04/2008
N° repertorio: 20010
N° raccolta: 6698
Note: 1) Con verbale ricevuto dalla dott.ssa [REDACTED] di Parma il 21.11.2016 rep. 44.314 e racc. 15.158, [REDACTED] ha variato la propria denominazione in [REDACTED].; 2) Con verbale ricevuto dalla [REDACTED] di Parma il 26.02.2019 rep. 46.123 e racc. 16.147, [REDACTED] ha variato la propria denominazione in [REDACTED].
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 15/06/2012

Reg. gen. 2525 - Reg. part. 278

Quota: 1/1

Importo: € 82.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 12/06/2012

N° repertorio: 67667

N° raccolta: 17010

Note: 1) Con verbale ricevuto dalla dott.ssa [REDACTED] di Parma il 21.11.2016 rep. 44.314 e racc.

15.158, [REDACTED] ha variato la propria denominazione in

[REDACTED] 2) Con verbale ricevuto dalla [REDACTED] di

Parma il 26.02.2019 rep. 46.123 e racc. 16.147, [REDACTED] ha variato la

propria denominazione in [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Casale Monferrato il 13/11/2014

Reg. gen. 4924 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

Importo: € 74.250,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 49.500,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 11/11/2014

N° repertorio: 70079

N° raccolta: 18755

Note: 1) Con verbale ricevuto dalla dott.ssa [REDACTED] di Parma il 21.11.2016 rep. 44.314 e racc.

15.158, [REDACTED] ha variato la propria denominazione in

[REDACTED]; 2) Con verbale ricevuto dalla dott.ssa [REDACTED] di

Parma il 26.02.2019 rep. 46.123 e racc. 16.147, [REDACTED] ha variato la

propria denominazione in [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Casale Monferrato il 26/06/2024

Reg. gen. 3189 - Reg. part. 2710

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Morano sul Po come "AREE EDIFICATE DI TIPO B/1-B/2-B/A".

AREE ED EDIFICI DI TIPO B: gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il PRGC, pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico-edilizio, in base del quale sono definiti gli interventi ammissibili come segue:

1. aree ed edifici di tipo B1: costituenti il tessuto urbanistico-edilizio omogeneo alle aree di tipo A, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20% nel caso la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora tale densità risulti minore, la superficie utile netta può essere aumentata sino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq. E' sempre consentito il recupero a fini abitativi di parti rustiche anche in deroga agli indici soprafissati. Il recupero di parti rustiche contraddistinte da grandi aperture è consentito a condizione che si ripresentino caratteristiche di facciata assimilabili a quelle esistenti. Le trasformazioni dovranno essere eseguite con criteri costruttivi che ripropongono le caratteristiche originarie dei manufatti. L'altezza misurata alla gronda, se maggiore di quella preesistente, non può in ogni caso superare quella degli edifici circostanti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di uno S.U.E.; la densità fondiaria massima è fissata in 1,8 mc/mq; il rapporto di copertura non dovrà superare il 35% del lotto individuato dal PRGC; l'altezza massima degli edifici, misurata alla gronda, è stabilita in ml 8,50 e non potrà in ogni caso superare quella dei circostanti edifici di tipo A; nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione urbanistica comporti un aumento della capacità insediativa preesistente dovranno essere individuate, in aggiunta agli spazi da prevedere per i parcheggi e per il verde privato e per i servizi funzionali ad eventuali insediamenti commerciali e produttivi, aree da destinare ad uso pubblico a copertura del fabbisogno aggiuntivo e comunque di almeno 100 mq.

2. aree ed edifici di tipo B2: aree costituenti il tessuto urbanistico ed edilizio d recente edificazione determinatosi su manufatti isolati; oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 120 mq ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che, ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,50 mc/mq; 50 mq. sono comunque sempre consentiti nel rispetto del rapporto di copertura che non potrà eccedere il 35% dell'area di pertinenza individuata dal Piano; l'altezza massima, misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti, né comunque i ml 8,50;

3. aree ed edifici di tipo Ba: gli interventi previsti sono equiparabili, da un punto di vista normativo e per quel concerne la legislazione vigente, alle aree di tipo E1 di cui al successivo punto e)-1.

aree libere di tipo C: gli interventi previsti sono generalmente ed essenzialmente finalizzati al completamento e al riordino del tessuto urbanistico-edilizio esistente. Per queste aree il P.R.G.C. prevede interventi con Permesso di Costruire e interventi a strumento urbanistico esecutivo articolati come segue:

1. aree a semplice permesso di costruire, per la realizzazione di edifici specificamente destinati alla residenza ed inoltre alle attività di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, lettera a), art. 9 precedente. Gli interventi edificatori potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq e rapporto di copertura massimo del 30%; altezza misurata alla gronda di ml. 8,50;
2. aree a strumento urbanistico esecutivo approvato e vigente, le nuove costruzioni dovranno rispettare le indicazioni dei singoli strumenti urbanistici. A seguito della scadenza del SUE, per i lotti non ancora edificati, è possibile eseguire gli interventi previsti dallo strumento stesso previa presentazione del Permesso di Costruire;
3. aree a strumento urbanistico esecutivo, appositamente delimitate nelle tavole grafiche di P.R.G.C. alla scala 1:2.000 e 1:10.000, per ciascuna delle quali sono stati stabiliti parametri di intervento e destinazioni specifiche, come descritto al successivo punto g).

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 non risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Morano sul Po, il fabbricato è stato oggetto dei seguenti interventi:

- 1) Comunicazione manutenzione ordinaria del 05.05.2003 per lavori di ripresa parziale intonaci esterni ed interni;
- 2) Permesso di Costruire oneroso n. 31 del 24.07.2003, rilasciato per interventi di ristrutturazione fabbricato residenziale con recupero volume ex rustico al piano 1, contestuale demolizione di porticato e sua ricollocazione a ridosso dell'abitazione;
- 3) Permesso di Costruire in variante n. 4 del 05.03.2007 rilasciata per lavori in variante al Permesso di Costruire n.31 del 24.07.2003 consistenti in lievi modifiche distributive interne e di prospetto con arretramento dell'attuale passo carraio;
- 4) S.C.I.A. prot. 2869 del 19.07.2012 richiesta per manutenzione straordinaria per rimozione e smaltimento lastre di copertura in Eternit sui bassi fabbricati esistenti e consolidamento muro verso strada.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morano sul Po e precisamente Permesso di Costruire n. 31 del 24.07.2003 e succ. varianti, si sono riscontrate irregolarità edilizie, per maggior chiarezza, il C.T.U. ha provveduto ad eseguire dettagliato rilievo in fase di sopralluogo, al fine di predisporre successivamente tavola comparativa tra stato di fatto e progetti autorizzati.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con i progetti sopra citati, emergono le seguenti difformità:

PIANO TERRENO

- Lievi difformità distributive interne sia nella parte abitativa che dei bassi fabbricati rispetto a quelle indicate sia in progetto che nella planimetria catastale;

PIANO PRIMO

- Lievi difformità distributive interne, rispetto a quelle indicate sia in progetto che nella planimetria catastale;

Per sanare tali difformità, è necessario presentare S.C.I.A. in sanatoria completa di tutti gli allegati, eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa del fabbricato.

I costi relativi alle attività di cui sopra consistono in:

- 1) Pratica Urbanistica per redazione S.C.I.A. in sanatoria e allegati per l'importo di € 2.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 2) Diritti, bolli, sanzione amministrativa e oneri comunali € 1.032,00;
- 3) Redazione pratica di aggiornamento catastale Docfa € 500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 4) Diritti comunali, catastali e visure € 250,00.

Totale complessivo circa € 4.500,00 ivato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni similari a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Anno 2024 - Semestre 1 - Comune di Morano sul Po Zona B1 - destinazione residenziale, e portali immobiliari, ma soprattutto il CTU ha utilizzato la propria esperienza per la valutazione del bene in oggetto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Dante Alighieri n.58, Frazione Due Sure, piano T-1-2

Gli immobili pignorati consistono in un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale libero su quattro lati con cortile, giardino porticati pertinenziali e bassi fabbricati accessori, elevato in parte su tre piani fuori terra e in parte su un piano fuori terra, così composto: piano terreno da ingresso su vano scala, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno sotto scala, bagno, ripostiglio-centrale termica con accesso dall'esterno e magazzino; al piano primo da n.3 camere da letto di cui una con piccolo terrazzo, n.1 bagni, disimpegno-corridoio e vano scala; al piano secondo da sottotetto accessibile non abitabile attualmente utilizzato come deposito. Due Sture fa parte del comune di Morano sul Po, in provincia di Alessandria, nella regione Piemonte, la frazione dista a circa 3,40 chilometri dal comune di Morano sul Po situato a 10 km. ad ovest rispetto alla città di Casale Monferrato, costituisce un piccolo centro prevalentemente agricolo, privo di attività commerciali e servizi comunali di base.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 155, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 155, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 153.483,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Morano sul Po (AL) - Via Dante Alighieri n.58, Frazione Due Sure, piano T-1-2	279,06 mq	550,00 €/mq	€ 153.483,00	100,00%	€ 153.483,00
Valore di stima:					€ 153.483,00

Valore di stima: € 153.483,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Spese tecniche e oneri amministrativi per regolarizzazione urbanistica e catastale	4500,00	€
--	---------	---

Valore finale di stima: € 148.983,00

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

Casale Monferrato, li 23/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernardinello Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita [REDACTED] rep. 10775 (Aggiornamento al 28/03/2003)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 18/10/2007)
- ✓ N° 1 Google maps - individuazione lotto du google earth (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure sctoriche (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - licenze edilizia (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievi dello stato di fatto (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola comparativa (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stato civile Veronese Daphne (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica contratti (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ Altri allegati - trasmissione alle parti (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI 2024 (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazioni di conformità

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Dante Alighieri n.58, Frazione Due Sure, piano T-1-2

Gli immobili pignorati consistono in un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale libero su quattro lati con cortile, giardino porticati pertinenziali e bassi fabbricati accessori, elevato in parte su tre piani fuori terra e in parte su un piano fuori terra, così composto: piano terreno da ingresso su vano scala, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno sotto scala, bagno, ripostiglio-centrale termica con accesso dall'esterno e magazzino; al piano primo da n.3 camere da letto di cui una con piccolo terrazzo, n.1 bagni, disimpegno-corridoio e vano scala; al piano secondo da sottotetto accessibile non abitabile attualmente utilizzato come deposito. Due Sture fa parte del comune di Morano sul Po, in provincia di Alessandria, nella regione Piemonte, la frazione dista a circa 3,40 chilometri dal comune di Morano sul Po situato a 10 km. ad ovest rispetto alla città di Casale Monferrato, costituisce un piccolo centro prevalentemente agricolo, privo di attività commerciali e servizi comunali di base. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 155, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 155,

Qualità

Ente

Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Morano sul Po come "AREE EDIFICATE DI TIPO B/1-B/2-B/A".

AREE ED EDIFICI DI TIPO B: gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il PRGC, pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico-edilizio, in base del quale sono definiti gli interventi ammissibili come segue:
1. aree ed edifici di tipo B1: costituenti il tessuto urbanistico-edilizio omogeneo alle aree di tipo A, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20% nel caso la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora tale densità risulti minore, la superficie utile netta può essere aumentata sino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq. E' sempre consentito il recupero a fini abitativi di parti rustiche anche in deroga agli indici soprafissati. Il recupero di parti rustiche contraddistinte da grandi aperture è consentito a condizione che si ripresentino caratteristiche di facciata assimilabili a quelle esistenti. Le trasformazioni dovranno essere eseguite con criteri costruttivi che ripropongono le caratteristiche originarie dei manufatti. L'altezza misurata alla gronda, se maggiore di quella preesistente, non può in ogni caso superare quella degli edifici circostanti. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di uno S.U.E.; la densità fondiaria massima è fissata in 1,8 mc/mq; il rapporto di copertura non dovrà superare il 35% del lotto individuato dal PRGC; l'altezza massima degli edifici, misurata alla gronda, è stabilita in ml 8,50 e non potrà in ogni caso superare quella dei circostanti edifici di tipo A; nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione urbanistica comporti un aumento della capacità insediativa preesistente dovranno essere individuate, in aggiunta agli spazi da prevedere per i parcheggi e per il verde privato e per i servizi funzionali ad eventuali insediamenti commerciali e produttivi, aree da destinare ad uso pubblico a copertura del fabbisogno aggiuntivo e comunque di almeno 100 mq.
2. aree ed edifici di tipo B2: aree costituenti il tessuto urbanistico ed edilizio d recente edificazione determinatosi su manufatti isolati; oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 120 mq ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che, ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,50 mc/mq; 50 mq. sono comunque sempre consentiti nel rispetto del rapporto di copertura che non potrà eccedere il 35% dell'area di pertinenza individuata dal

Piano; l'altezza massima, misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti, né comunque i ml 8,50; 3. aree ed edifici di tipo Ba: gli interventi previsti sono equiparabili, da un punto di vista normativo e per quel concerne la legislazione vigente, alle aree di tipo E1 di cui al successivo punto e)-1. aree libere di tipo C: gli interventi previsti sono generalmente ed essenzialmente finalizzati al completamento e al riordino del tessuto urbanistico-edilizio esistente. Per queste aree il P.R.G.C. prevede interventi con Permesso di Costruire e interventi a strumento urbanistico esecutivo articolati come segue: 1. aree a semplice permesso di costruire, per la realizzazione di edifici specificamente destinati alla residenza ed inoltre alle attività di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, lettera a), art. 9 precedente. Gli interventi edificatori potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq e rapporto di copertura massimo del 30%; altezza misurata alla gronda di ml. 8,50; 2. aree a strumento urbanistico esecutivo approvato e vigente, le nuove costruzioni dovranno rispettare le indicazioni dei singoli strumenti urbanistici. A seguito della scadenza del SUE, per i lotti non ancora edificati, è possibile eseguire gli interventi previsti dallo strumento stesso previa presentazione del Permesso di Costruire; 3. aree a strumento urbanistico esecutivo, appositamente delimitate nelle tavole grafiche di P.R.G.C. alla scala 1:2.000 e 1:10.000, per ciascuna delle quali sono stati stabiliti parametri di intervento e destinazioni specifiche, come descritto al successivo punto g).

Prezzo base d'asta: € 148.983,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.983,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Morano sul Po (AL) - Via Dante Alighieri n.58, Frazione Due Sure, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 155, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 155, Qualità Ente Urbano	Superficie	279,06 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in buono stato conservativo in quanto parzialmente ristrutturato successivamente l'acquisto con i seguenti titoli abilitativi: 1) Comunicazione di manutenzione ordinaria del 05.05.2003 per ripresa parziale intonaci esterni ed interni; 2) Permesso di Costruire Oneroso n.31 del 24.07.2003, rilasciato per interventi di ristrutturazione fabbricato residenziale con recupero volume ex rustico al piano 1, contestuale demolizione di porticato e sua ricollocazione a ridosso dell'abitazione, richiesta a nome **** Omissis ****; 3) Permesso di costruire in variante n.04 del 05.03.2007, rilasciato per lavori in variante a Permesso di Costruire n.31 del 24.07.2003 consistenti in lievi modifiche distributive interne e di prospetto con arretramento dell'attuale passo carraio, richiesto a nome di **** Omissis **** L'abitazione risulta parzialmente arredata.		
Descrizione:	Gli immobili pignorati consistono in un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale libero su quattro lati con cortile, giardino porticati pertinenziali e bassi fabbricati accessori, elevato in parte su tre piani fuori terra e in parte su un piano fuori terra, così composto: piano terreno da ingresso su vano scala, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno sotto scala, bagno, ripostiglio-centrale termica con accesso dall'esterno e magazzino; al piano primo da n.3 camere da letto di cui una con piccolo terrazzo, n.1 bagni, disimpegno-corridoio e vano scala; al piano secondo da sottotetto accessibile non abitabile attualmente utilizzato come deposito. Due Sture fa parte del comune di Morano sul Po, in provincia di Alessandria, nella regione Piemonte, la frazione dista a circa 3,40 chilometri dal comune di Morano sul Po situato a 10 km. ad ovest rispetto alla città di Casale Monferrato, costituisce un piccolo centro prevalentemente agricolo, privo di attività commerciali e servizi comunali di base.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 21/04/2008
Reg. gen. 2364 - Reg. part. 363
Quota: 1/1
Importo: € 121.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: 
Data: 14/04/2008
N° repertorio: 20010
N° raccolta: 6698

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 15/06/2012
Reg. gen. 2525 - Reg. part. 278
Quota: 1/1
Importo: € 82.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: 
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 67667
N° raccolta: 17010

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 13/11/2014
Reg. gen. 4924 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 74.250,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 49.500,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 11/11/2014

N° repertorio: 70079

N° raccolta: 18755

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 26/06/2024

Reg. gen. 3189 - Reg. part. 2710

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura