Tribunale di Vercelli

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore: Dott.ssa Fanini Annalisa

Esecuzione immobiliare n. 75/2023 promossa da:

BNL Spa rappresentata e difesa da Studio Legale
Avv.ti Oronzo Federica ed Alberto (RM)
Contro
[redacted]

RELAZIONE DI PERIZIA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Fanini Annalisa, lo scrivente veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto durante l'udienza telematica del 26/07/2023 ed in tale data, prestato il giuramento di rito attraverso apposito documento firmato digitalmente, gli veniva conferito dal Cancellerie Dott. Calogero Anselmo il seguente mandato.

INCARICO

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo *check list* dei principali controlli effettuati e **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei (sospendendo le operazioni di stima fino alla decisione del giudice); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

A. se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

C. nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

D. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo, cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

F. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;

G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;

I. alleghi altresì la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

compiuto questo preliminare controllo, proceda:

2) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

3) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;

4) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

5) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;

6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

7) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante;

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (*ex* Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

9) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

11) a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) ed eventuali successive modificazioni, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

SOPRALLUOGO

A seguito del mandato ricevuto, lo scrivente, previo invio di raccomandata A.R. all'esecutata da parte del custode nominato, si recava in data 15 settembre 2023 in Borgo S.Martino (AL) via S.Martino n.7 a visionare gli immobili oggetto di perizia ed in detta circostanza era presente il custode Avv. Andrea Brignoglio mentre era irreperibile l'esecutata. Da informazioni sul posto è risultato che la stessa aveva abbandonato la proprietà già da tempo; pertanto, si è deciso di organizzare un accesso forzoso in un periodo successivo. Il giorno 12 ottobre 2023 alle ore 15:00 si è provveduto ad accedere ai luoghi interessati con l'intervento del fabbro (Ima Ferramenta di Casale M.) autorizzato dal G.E. Venivano scattate diverse fotografie dei locali ed il sottoscritto otteneva altre notizie ed informazioni,

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

riportate sulla presente relazione. Le operazioni peritali prendevano regolarmente avvio e lo scrivente procedeva alle indagini necessarie annotandone i risultati in separato foglio, rappresentante la planimetria degli immobili, controllando la corrispondenza con i mappali e la loro destinazione. In particolare si effettuavano misurazioni e successive considerazioni sulle proprietà, attinenze, servitù della consistenza Foglio 8 Part.341 e 348.

Lo scrivente aveva già peraltro integrato i suoi dati con ulteriori informazioni desunte attraverso il portale Sister ed in particolare le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche per soggetto. Inoltre successivamente comunicava con il comune di Borgo S.Martino (AL) per altre informazioni inerenti concessioni edilizie ed eventuali sanatorie o condoni presentati dalla proprietà. Visti i riscontri effettuati presso il fabbricato, visti i rilievi emersi attraverso le indagini ed allegati alla presente relazione ed i limiti del proprio mandato, lo scrivente riferisce in merito quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

CONTROLLO PRELIMINARE: in primo luogo lo scrivente sottolinea che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In particolare la documentazione fornita di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa e veritiera come il sottoscritto ha potuto verificare attraverso il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Nell'occasione sono state acquisite le mappe censuarie ovvero le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione poiché non presenti nella documentazione della procedura e le visure catastali aggiornate non presenti a certificato notarile, mentre il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 non è richiesto trattandosi di fabbricati ad uso residenziale. Si rileva comunque che l'immobile con riferimento alla particella F.8 n.348 grava su un terreno di circa 110 mq. e che il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 non è più richiesto quando gli stessi costituiscono pertinenze di edifici censiti al NCEU se la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima è inferiore a 5000 mq. come nel caso specifico. Lo stesso si può affermare della particella F.8 n.341 anch'essa gravante su un terreno di circa 95 mq. La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni a quella della trascrizione del pignoramento.

Agli atti è presente anche il certificato di trascrizione del pignoramento che è stato richiesto in relazione all'unico soggetto proprietario dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico, estratto rilevato dallo scrivente che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni come

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

da controllo effettuato dal CTU. Sulla certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici sono soltanto citati. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile della esecutata che è stato richiesto dallo scrivente all'ufficio anagrafe del comune di Borgo San Martino (AL) dal quale la stessa risulta essere coniugata (matrimonio avvenuto in Marocco il 14.07.2015). Dall'esame del contratto di mutuo presente agli atti, Rep. n.16860 Raccolta n.4853, stipulato il 15/11/2005 presso notaio Cagnacci Massimo in Casale Monferrato (AL) risulta tuttavia che l'esecutata era l'unica "mutuataria" e che al momento era "di stato libero, cittadina marocchina con regolare permesso di soggiorno", quindi gli immobili non cadono in comunione dei beni ammesso che siano in tale regime patrimoniale. L'atto di precetto è stato correttamente comunicato alla esecutata in quanto proprietaria del bene interessato al 100%, confermato anche dalla nota di trascrizione Reg.Gen.3167 e Reg. Part.2616 del 13/06/2023.

1) **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Coerenze**:** La particella di cui F.8 n.348 oggetto del pignoramento confina con la via S.Martino a nord, con particelle n. 1150 e 1151 ad est, con particella n.347 a sud e n.346 e n.347 a ovest.
La particella di cui F.8 n.341 anch'essa inclusa nel pignoramento confina con particella n.344 a nord, n.342 ad est, n.339 a sud e n.340 ad ovest.

Per quanto riguarda la certificazione energetica dei fabbricati, il CTU segnala che l'Attestato di Certificazione Energetica non è necessario ai fini della procedura esecutiva secondo quanto disposto nei casi riportati nella legge regionale 28 maggio 2007 n.13 all'art.2 comma 5) e dalla D.G.R. n.43-11965 paragrafo 5, mentre risulta obbligatorio nel caso di futura successiva compravendita o locazione dell'intero immobile o di singole unità immobiliari. A questo proposito lo scrivente segnala che il costo previsto dell'operazione sarà intorno a 150 euro (diconsi centocinquanta,00 euro) per le unità immobiliari indicate.

Dati catastali: Gli immobili interessati dal pignoramento risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Borgo San Martino (AL) nel modo seguente:

a) Foglio 8 n. 348 – categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,0 vani, Sup. Catastale totale 102 mq. (totale escluse aree scoperte 96 mq.), Rendita € 256,42 via San Martino n.7, piano T-1, dati derivanti da costituzione del 10/04/1997 in atti dal 10/04/1997 (n.A0082.1/1997);

b) Foglio 8 n. 341 – categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza: 21 mq., Sup. Catastale totale 41 mq., Rendita € 27,11 via San Martino n.7, piano T-1, dati derivanti da costituzione del 10/04/1997 in atti dal 10/04/1997 (n.A0082.1/1997).

Per la formazione del lotto (unico) si veda al corrispondente punto successivo 10).

2) **DESCRIZIONE – CONSISTENZA**

L'immobile di cui al punto 1.a) e precisamente foglio 8 n. 348 è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra ad uso residenziale. L'ingresso avviene da portoncino affacciato su via San Martino

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

dotato di antistante porta scorrevole in ferro che funge da chiusura di sicurezza. A p.t. sono dislocati n.3 vani + 1 ripostiglio e da tale piano si diparte una ripida scala che porta ai vani superiori. A 1p sono disposte n.2 camere con servizio igienico oltre ad un'altra stanza che funge da disimpegno. Un balcone che si affaccia sull'area verde posteriore completa la descrizione. Il fabbricato è di costruzione non recente e non sono state reperite informazioni in merito a licenze edilizie o permessi di costruire presso il comune di Borgo San Martino (AL) in quanto il fabbricato è stato realizzato prima del settembre 1967.

L'altra unità riportata a punto 1.b) e precisamente F.8 n.341 è costituita da un ampio magazzino a p.t. sormontato da un fienile cui si può accedere solo tramite una scala da appoggio esterna. Di seguito viene effettuata descrizione dettagliata:

Descrizione:

- l'immobile di cui al foglio 8 n.348, con annesso cortile pertinenziale sul lato sud, si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione appena accettabile, sia nelle parti esterne che in quelle interne dove sono disposti alcuni mobili come la cucina ed il soggiorno come letti ed armadi a 1°p.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione composto di:

- *piano terreno: ingresso, soggiorno, cucina e ripostiglio*;
- *1° piano: due camere, disimpegno e servizio igienico.*

Gli impianti elettrici sono datati ma funzionanti e presumibilmente non a norma. Il condizionamento invernale è assicurato da impianto autonomo a gas metano dotato di elementi riscaldanti in ghisa, caldaia che fornisce anche acqua calda di tipo sanitario. Le pareti sono in intonaco tinteggiato in stato di manutenzione sufficiente, salvo la presenza di macchie di muffa a causa del tempo trascorso specie sulla muratura della scala, le pavimentazioni sono in piastrelle nei vari vani a p.t. ed in listoni di finto legno a 1° piano, mentre nel servizio sono presenti piastrelle sia a pavimento che sulla muratura, mancanti su una parete.

Gli infissi sono in legno senza vetrocamera, copertura in coppi con canali pluviali in lamiera (il tetto risulta integro e senza infiltrazioni). I piani sono serviti da scala con pedate in pietra e mancorrente in legno. Sul lato sud è realizzato un balcone di circa 3,0 mq. che si estende su parte della facciata del fabbricato. Le condizioni sono sufficienti, i locali vanno puliti e necessitano di opere interne di ripristino non urgenti come rifacimento della tinteggiatura, raschiatura e stuccatura di alcune pareti, ma non sono presenti vizi occulti, almeno ad una prima osservazione, in quanto non si manifestano né infiltrazioni né danni alla muratura né crolli, come si può anche desumere dalla documentazione fotografica allegata. Le facciate esterne sono costituite da muratura in mattoni intonacata in stato di conservazione sufficiente.

Il fabbricato di cui al foglio 8 n.341 consiste in due vani sovrapposti, il primo a p.t. adibito a magazzino/deposito (indicato come legnaia in planimetria) ed il secondo a 1° piano adibito a fienile

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

chiuso su tre lati compreso di cortile pertinenziale. Le pavimentazioni sono in battuto di cemento mentre le pareti sono al grezzo. Non è presente riscaldamento ma solo la linea luce nel magazzino. Al fienile si accede tramite una scala da appoggio sul lato sud e con diritto di passaggio sulla particella n.344 in quanto l'accesso al fondo avviene da Via San Martino n.3 (vedere contratto di mutuo pag.8).

***Stato di manutenzione*:** Per il fabbricato di cui al punto 1.a) l'esterno si presenta in stato di conservazione appena sufficiente, le facciate costituite da mattoni intonacati non manifestano evidenti vizi ma solo scrostature e piccole fessurazioni, la situazione dei serramenti e delle vetrature è scarsa e gli stessi non sono dotati di vetrocamera, la copertura non presenta perdite e/o infiltrazioni se non lo scivolamento di alcune tegole a causa del maltempo degli ultimi mesi estivi. I sanitari sono da sostituire così come l'impianto elettrico poiché non a norma di legge.

Il fabbricato di cui al punto 1.b) è anch'esso in stato di manutenzione sufficiente ed è bisognoso di interventi di ripristino che, se non urgenti, sono comunque necessari.

***Considerazioni generali*:** Per quanto riguarda la particella F.8 n.348, trattasi di un immobile di tipo residenziale a pianta rettangolare con antistante cortile. La struttura del fabbricato risulta in muratura con tamponamenti esterni ed interni in mattoni intonacati a civile, solai in prefabbricato, scala interna con gradini in pietra.

Per la particella F.8 n.341 trattasi di fabbricato ad uso magazzino a pianta rettangolare con antistante cortile. Anche in questo caso la struttura risulta in muratura con pareti esterne ed interne in mattoni intonacati al grezzo.

Posizione: gli immobili si trovano in zona decentrata, ma a meno di 10 minuti di distanza a piedi dal municipio, e quindi in posizione favorevole per il raggiungimento di tutti i servizi ubicati nelle loro vicinanze.

Superfici: La superficie totale lorda coperta dal fabbricato di cui al F.8 n. 348 risulta di circa 105 mq. [le superfici lorde sono comprensive di muri esterni e metà muri comuni] [circa 97 mq. al netto], con la sua area cortilizia pari a circa 53 mq. e con a piano primo n.1 balcone di superficie totale pari a 3,0 mq. circa. mentre quella di cui al F.8 n.341 risulta di circa 48 mq. con antistante cortile di circa 104 mq. Lo scrivente fa presente che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA, essendo la proprietà detenuta da persona fisica mentre è soggetta ad imposta di registro ed ai diritti catastali.

3) le costruzioni sono state realizzate prima del settembre 1967 e non si sono potute reperire né licenze edilizie né permessi di costruire. Dalle visure catastali si evince comunque che in data 10/04/1997 il fabbricato rurale F.8 n.348 è stato iscritto al NCEU mediante costituzione in atti dal 10/04/1997 (n. A00822.1/1997 – Annotazioni: classamento e rendita validati) ed alla stessa data sono state acquisite le relative planimetrie (prot. n. A822 del 10/04/1997). Anche per la particella F.8 n.341 valgono le medesime considerazioni ovvero la stessa è stata iscritta al NCEU in data 10/04/1997 (n.

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

A00822.1/1997 – Annotazioni: classamento e rendita validati) con acquisizione dati planimetrici con prot. n. A822 del 10/04/1997.

4) L'area su cui sono insediati i fabbricati è definita come area edificata in aggregati urbani di tipo B2 (si vedano art.7bis, 8, 9, 10 delle norme di attuazione del P.R.G.C.): si tratta di aree edificate negli aggregati urbanizzati, non suscettibili di consistenti trasformazioni urbanistiche od edilizie.

La destinazione d'uso di queste aree è sia residenziale che produttiva che commerciale ed agricola ed altre riportate nell'art.8 destinazioni d'uso.

Oltre alla destinazione prettamente residenziale, laddove ammessa, sono considerate compatibili con la residenza stessa le destinazioni seguenti: a) le residenze comunitarie, i motel, villaggi albergo, albergo mueblè o garnì, albergo-dimora storica, albergo-centro benessere, le case di riposo; b) i pubblici esercizi comprese le attività di ristorazione fino ad un massimo di 150 mq di superficie c) gli esercizi commerciali di vicinato di superficie non superiore a mq. 150; d) gli uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali, ecc.; e) le attrezzature ricreative, per il tempo libero e per la cultura; f) le attività di autorimessa e le autofficine fino ad una superficie max 150 mq. utili; g) le attività di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, che non comportino la conservazione di materiali infiammabili o esplosivi (salvo depositi di bombole fino a 75 kg.) e fino ad una superficie max di 150 mq utili lordi; h) i laboratori artigianali di produzione che non presentino carattere di nocività e molestia (non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di oltre 70 decibel) per una superficie utile lorda di solaio di 500 mq i) le attività e le attrezzature connesse all'attività agricola che non comportino controindicazioni igieniche e non interferiscano con gli usi residenziali della cellula interessata o del contesto. l) le attività ricettive in genere, compreso il bed & breakfast, fino ad un massimo di 150 mq di superficie.

Nelle aree di tipo B edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle tavole di piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso, al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti e al completamento in aree a potenzialità edificatoria non esaurita. Le destinazioni ammesse sono, in coerenza con quanto stabilito ai punti 1,2,3,5 dell' art. 8 ed, in accordo dei tipi d'intervento ammessi dal presente articolo, le seguenti: 1) destinazione residenziale 2) destinazione produttiva 3) destinazione commerciale 5) destinazione turistico ricettiva. Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di completamento, per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare o realizzare nuove superfici residenziali e accessorie, o per gli usi commerciali ed artigianali consentiti, purché non ne derivi un incremento superiore al 20% della superficie utile netta preesistente già destinata alla residenza (comprensiva dei locali a stretto servizio della funzione abitativa) in aree a potenzialità edificatoria esaurita, sempre nel rispetto delle disposizioni dell'articolo

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

10 delle presenti norme e del R.E., nonché di demolizione e ricostruzione. Il completamento, in lotti a capacità edificatoria non esaurita, è ammesso nel limite della densità fondiaria di 1,5 mc/mq nella cellula edilizia interessata. Qualora la cellula edilizia interessata comprenda vani accessori inutilizzati o parti di fabbrica in muratura abbandonate o comunque non più utilizzate a fini agricoli o produttivi, tali parti potranno essere recuperate, anche integralmente, per la realizzazione di nuove superfici residenziali. Nel caso di interventi di modesta entità questi dovranno essere realizzati almeno nella misura necessaria ad evitare recuperi parziali e frazionati di elementi tipologici unitari quali, ad esempio, singole arcate di casseri e fienili. Gli interventi di completamento che comportino nuova edificazione o soprelevazione dovranno inoltre essere contenuti nel limite di tre piani f.t. e di 9 mt. di altezza. E' fatta salva la possibilità, nei lotti edificati di superficie superiore a mq. 400, di interventi di ristrutturazione od ampliamento per realizzare una abitazione unifamiliare di non più di 600 mc, anche quando ciò comporti incrementi superiori al 20% della superficie di solaio esistente, purché sempre nel rispetto delle norme del R.E.. Analoghe norme, col limite del 40% di incremento e del 60% di copertura del lotto interessato, valgono per le aree o parti di esse edificate a destinazione produttiva, terziaria e agricola, occupate da attività non nocive e moleste per il contesto residenziale circostante, sempreché tale destinazione sia ammessa dal Piano e nel rispetto delle norme di R.E. È inoltre consentito sopraelevare gli edifici di 0,5 ml. sempre al fine di pervenire al miglior utilizzo dei volumi esistenti nel rispetto dell'altezza massima consentita. In analogia a quanto previsto per le aree di tipo A e negli stessi termini è consentita l'eventuale aggiunta di bassi fabbricati, per la realizzazione di autorimesse private e servizi accessori, purché tale aggiunta non ostacoli il recupero di parti di fabbrica degradate della stessa cellula o delle cellule finitime. In tutte le aree di tipo B sono consentite le destinazioni a pubblici servizi.

Nelle aree B, in sede di ristrutturazione o di aggiunta o di ampliamento, o di soprelevazione o di demolizione e ricostruzione, gli eventuali nuovi corpi di fabbrica debbono rispettare gli allineamenti dell'edificio esistente paralleli alla strada e possono essere accostati ai confini laterali, qualora i fronti di edifici preesistenti o i fronti interessati dall'edificio oggetto d'intervento risultino già allineati sugli stessi confini, ovvero preesistano su tali confini, nei fondi contigui, pareti non finestrate in corrispondenza di quelle da addossare. Analogamente, ove l'edificio oggetto d'intervento sia posto lungo i confini laterali, gli eventuali nuovi corpi di fabbrica possono essere realizzati rispettando tali allineamenti anche se la relativa distanza risulta essere inferiore a 5 ml., purché sia salvaguardata la confrontanza minima di 10 ml. dagli edifici esistenti sui fondi contigui. I bassi fabbricati di cui all'art. 3 potranno essere sempre edificati a confine previo avvenuto accordo tra le proprietà confinanti, attestato da scrittura privata registrata. Analogamente a confine, ma senza il prescritto accordo tra le proprietà confinanti, potranno essere realizzati ripari, porticati aperti e tettoie, nonchè altri manufatti sempre a destinazione accessoria non abitativa, purché gli stessi, nel punto più elevato, non superino

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

i 3 metri dal suolo o dalla quota di sicurezza determinata da una valutazione del rischio idraulico. Nelle aree situate in diretto rapporto visuale con le aree di tipo A, vale inoltre la seconda norma di cui al capoverso precedente. Nel caso di distacchi dalle strade la distanza minima di arretramento è di mt. 10,00, riducibili a mt. 6,00 alle condizioni di cui all'art. 27, comma 2, della l.r. 56/77 e s.m.i. La distanza minima da osservare dal confine è di mt. 5,00, fermo restando l'obbligo di distacco di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (esclusi bassi fabbricati e porticati d'arredo la cui aggiunta non dovrà comunque comportare il consolidamento di situazioni antiigieniche o di disagiata abitabilità ed in particolare l'affaccio di pareti finestrate su spazi liberi interni a distanza dal fronte contrapposto inferiore a m 5,00 o comunque inferiore all'altezza del fronte più alto).

Il piano regolatore attualmente in vigore è la Variante Strutturale 2010 al P.R.G.I. approvato ed applicata da settembre 2012. Ad oggi esiste anche: Regolamento edilizio comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo Regionale e approvato con D.C. n.9 del 17.07.2018 e relative NdA.

Le costruzioni non presentano difformità od abusi edilizi e sono urbanisticamente regolari.

5) per i terreni di pertinenza della particella F.8 n.348 e n.341 ed il relativo certificato di destinazione urbanistica, si veda quanto riportato alla voce Controllo preliminare;

6) si veda il punto 1) Identificazione degli immobili. Lo scrivente CTU ha accertato che nell'atto di pignoramento di cui alla trascrizione n. 3167/2616 del 13/06/2023 verbale di pignoramento del Tribunale di Vercelli notificato da Tribunale di VC-UNEP in data 09/05/2023 rep. 988/2023, richiedente SEBI SRL per conto di CRIF Via Accademia Dei Virtuosi n.39 Roma c.f. 10720831006 a favore di BNL SpA sede di Roma c.f. 09339391006, contro Nassir Mina nata in Marocco (EE) il 02/08/1974 c.f. NSSMNI74M42Z330S i dati catastali degli immobili pignorati sono stati correttamente riportati e rispondono ai dati registrati al catasto RR.II. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato - Agenzia del Territorio Direz. Provinciale di Alessandria;

7) Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata risultava intestataria degli immobili oggetto di esecuzione di cui F.8 n. 348 e n.341 in forza di atto regolarmente trascritto (atto di compravendita del 15/11/2005 notaio Cagnacci Massimo in Casale Monferrato rep.n.16859/4842 trascritto il 23/11/2005 ai nn. 6603/4287), per la quota di proprietà pari a 1/1. Il pignoramento riguarda gli immobili nella loro interezza e fattispecie, in quanto il debito è stato contratto interamente dall' esecutata.

8) **CRONISTORIA IPOTECARIA**

A tutto il 20/06/2023 (da certificato notarile) ed al 15/09/2023(da visura attuale per soggetto effettuata dal CTU) le unità immobiliari pignorate di cui al **F.8 n.348 e 341,** risultavano per la quota di 1/1 di piena proprietà della sig.ra [redacted] come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

- I suddetti immobili di proprietà di [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, sono a lei pervenuti per acquisto in virtù di atto di compravendita rogato da notaio Cagnacci Massimo di Casale Monferrato del 15/11/2005 rep.n. 16859/4842 trascritto il 23/11/2005 ai nn. 6603/4287 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato da [redacted] nato a Torino il 28/06/1951 c.f. [redacted] ui il bene pervenne in base al seguente titolo:

- per quanto riguarda la particella F.8 n.348 per la quota di 3/8 di piena proprietà per successione in morte di [redacted] nato a Vignale Monferrato (AL) il 18/10/1910 e deceduto il 11/06/1995 registrata il 03/11/1995 presso Ufficio del Registro di Torino, den. n.4 vol.7308 e trascritta presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 05/10/2007 ai nn.6413/4222; per la quota di 3/8 di piena proprietà per successione in morte [redacted] nata a Borgo San Martino (AL) il 24/07/1924, titolare della quota di ¾ di piena proprietà, deceduta il 31/07/1983 registrata il 06/02/1995 presso Ufficio del Registro di Torino, den. n. 44 vol.7179 e trascritta presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 27/09/2007 ai nn.6231/4089; per la quota di 2/8 di [redacted] nata a Borgo San Martino (AL) il 19/11/1920, titolare della quota di ½ di piena proprietà, per atto di compravendita del 06/08/1973 notaio Montarolo Fernando in Casale Monferrato (AL), rep.illeggibile e trascritto presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 29/08/1973 ai nn.3582/3571;

- si segnala accettazione tacita di eredità a favore di [redacted] nato a Torino il 28/06/1951 c.f. [redacted] e contro [redacted] nato a Vignale Monferrato (AL) il 18/10/1910 con atto notarile del 15/11/2005 rep. 16859/4852 e trascritto presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 23/11/2005 ai nn.6604/4288;

- per quanto riguarda la particella F.8 n.341, il terreno su cui è stata edificata la stessa (censito all'epoca come F.8 n.341) è pervenuto a [redacted] nato a Torino il 28/06/1951 c.f. [redacted] per la piena proprietà, in separazioni di beni, da [redacted] nata a Borgo San Martino (AL) il 02/11/1934 titolare della piena proprietà per atto di permuta del 15/11/1996 notaio Aceto Armando di Casale Monferrato (AL) rep.135822 e trascritto presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 13/12/1996 ai nn.5241/4102.

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili notificato da Tribunale di VERCELLI -UNEP in data 09/05/2023 rep.988 trascritto presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 13/06/2023 ai nn. 3167/2616 contro [redacted]

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

nata in Marocco (EE) il 02/08/1974 per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di BNL SpA sede di Roma c.f. 09339391006.

- Verbale di pignoramento immobili notificato da Tribunale di Alessandria in data 30/09/2011 rep.1253 trascritto presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 26/10/2011 ai nn. 5233/3271 contro [redacted] nata in Marocco (EE) il 02/08/1974 per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di BNL SpA sede di Roma c.f. 09339391006

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 23/11/2005 ai nn. 6605/1369 da atto notarile pubblico notaio Cagnacci Massimo del 15/11/2005, rep. n. 16860/4853, per complessivi euro 120.000 (capitale lire 60.000) e durata 25 anni contro [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di BNL SpA sede di Roma c.f. 00651990582.

Non risultano oneri e/o spese condominiali a carico dell'esecutata. Inoltre, al momento non esistono altri diritti reali a favore di terzi.

9) La valutazione degli immobili viene effettuata con metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie coperta dai fabbricati al prezzo unitario a metro quadrato delle costruzioni considerando per la valutazione di quest'ultima, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, l'uso, la destinazione, le pertinenze ed attinenze ed infine la commerciabilità (dedotta anche attraverso indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mobiliare Italiano che di seguito si riportano). Tenendo conto di questi fattori e delle superfici commerciali calcolate con applicazione dei coefficienti di destinazione alle superfici lorde, inclusi muri esterni e metà muri in confine, si ritiene che la valutazione più corretta degli immobili al valore attuale sia, per il lotto unico formato al punto successivo, quella riportata di seguito:

		LOTTO 1 – F.8 n.348			
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €
Abitazione	105	1,00	105,00	450	47250
Cortile	53	0,50	26,50	120	3180
Balcone	3	0,30	0,90	50	45
TOTALE					**50475**

(*) Da Agenzia del Territorio – Manuale banca dati quotazioni OMI

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

		LOTTO 1 – F.8 n.341			
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €
Magazzino	24	0,50	12,00	200	**2400**
Fienile	24	0,50	12	100	**1200**
Cortile	104	0,50	52	120	**6240**
TOTALE					**9840**

TOTALE GENERALE		**60315**

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, rimesse).
Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in: a) comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna); b) non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: BORGO SAN MARTINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	430	620	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	350	520	L	1,5	2,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

Quotazioni immobiliari nel comune di Borgo San Martino

La mappa mostra **i prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Borgo San Martino. **Il periodo di riferimento è Ottobre 2023.**

Vendita

580 €/m²

da 208 €/m² a 1.167 €/m²

Affitto

5,07 €/m²

da 3,27 €/m² a 6,46 €/m²

€ 39.000

domusLC

Casa colonica via Vittorio Veneto 1, Borgo San Martino

200 m² superficie | 1 bagno

BORGO SAN MARTINO - CASA INDIPENDENTE In paese grande casa indipendente da ristrutturare interamente con cortiletto interno privato. L'immobile si compone di...

MESSAGGIO VISITA

€ 55.000

Villa unifamiliare via Ricci, 29, Borgo San Martino

250 m² superficie | 1 bagno

IN CENTRO PAESE-LIBERA GRANDE CASA PADRONALE da ristrutturare composta a piano terra, di ingresso, tre camere, al 1piano collegato da scala interna, soggiorno,...

MESSAGGIO VISITA

Pertanto il valore commerciale stimato degli immobili di cui F.8 n.348 e n.341 ammonta ad euro 60315,00 (diconsi euro sessantamila315,00).

10) risulta possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto così costituito:

- lotto unico – abitazione ad uso civile in Borgo S. Martino (AL), superficie commerciale totale di 105 mq. su due piani con circa 53 mq. di area cortilizia, ed a parte, in altra costruzione, 24 mq. circa di magazzino a piano terra ed altrettanti a 1° piano di fienile, di costruzione ante anno 1967, composta di disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio a p.t., 3 camere + servizi a 1 P., balcone

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

lungo il lato sud a 1°P dotata di ingresso da via San Martino, riscaldamento autonomo, descritta al NCEU del comune di Borgo S.Martino (AL) come F.8 n.348, via San Martino n.7, categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,0 vani, Sup. Catastale totale 102 mq. (totale escluse aree scoperte 96 mq.), Rendita € 256,42; l'immobile F.8 n.348 è destinato ad uso residenziale, non necessita di interventi di ripristino urgenti se non una corretta e diffusa manutenzione ed attualmente risulta libero come anche il fabbricato di cui F.8 n.341 destinato a magazzino/fienile. Quest'ultimo immobile risulta descritto al NCEU del comune di Borgo S.Martino (AL) come F.8 n.341, categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza: 21 mq., Sup. Catastale totale 41 mq., Rendita € 27,11 via San Martino n.7.

11) gli immobili oggetto del pignoramento risultano **liberi** come è risultato dal sopralluogo effettuato, in quanto l'esecutata ha abbandonato l'immobile già da tempo ed è stato necessario effettuare accesso forzoso per espletare il sopralluogo. Inoltre il titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutata è anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 09/05/2023 rep.988 trascritto presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 13/06/2023 ai nn. 3167/2616, titolo rogato da notaio Cagnacci Massimo di Casale Monferrato il 15/11/2005 rep.n. 16859/4842 trascritto il 23/11/2005 ai nn. 6603/4287 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato. E comunque anche l'altro pignoramento di cui al punto 8) trascrizioni risulta posteriore all'atto di acquisto (Verbale di pignoramento immobili notificato da Tribunale di Alessandria in data 30/09/2011 rep.1253 trascritto presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 26/10/2011 ai nn. 5233/3271). Non esistono contratti di locazione in essere che riguardino gli immobili pignorati; l'immobile è intestato a persona fisica. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e, come riportato, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà. Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità vista anche la loro destinazione (residenziale); inoltre gli immobili non sono soggetti a regime condominiale né lo scrivente ha rilevato vincoli legati a diritti demaniali o civici.

12) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica sono allegate alla presente relazione;

14) la descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutata, con il prezzo di stima attribuito, nella quale è indicato tra l'altro anche il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, è allegata alla presente relazione.

15) viene allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) come richiesto dal quesito.

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

16) viene allegata check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Quanto sopra riferisce lo scrivente CTU in evasione al mandato affidatogli.
Si allegano:

- documentazione fotografica;
- documentazione cartacea (planimetria, foglio mappale e visure su allegato A);
- certificato stato civile esecutata;
- descrizione del lotto di cui F.8 n.348 e n.341;
- versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali (allegato B);
- check-list principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 II co.cp.c (allegato C);
- verbale di sopralluogo;
- specifica per la liquidazione delle competenze (allegato D).

Casale Monferrato, 20/11/2023

In fede

Il C.T.U.
Dott. Ing. Silvio Coppo

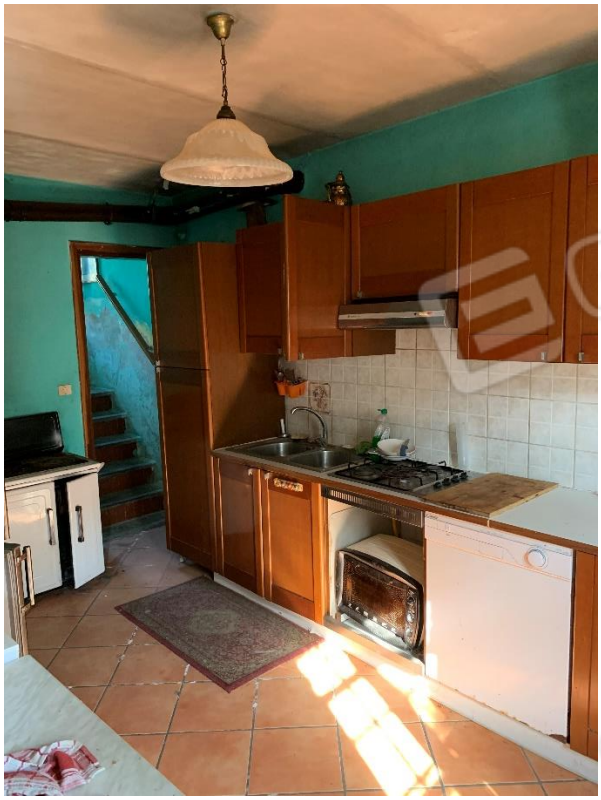
Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNO F.8 n.348

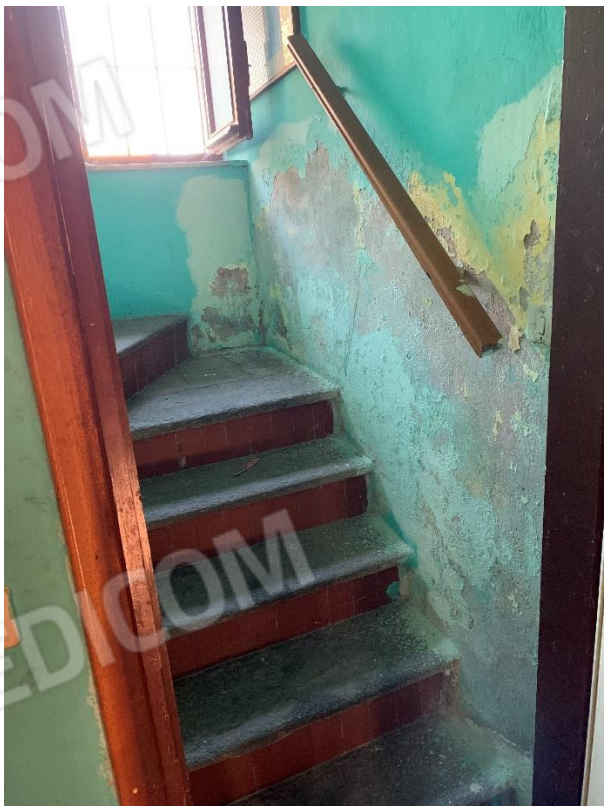
ESTERNO F.8 n.341

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6



Cucina F.8 n.348

Tinello F.8 n.348



Scala F.8 n.348

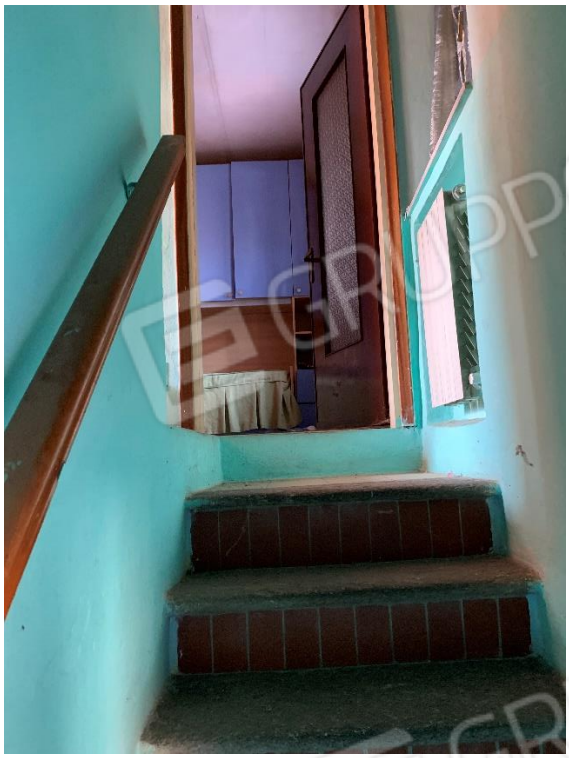
Camera 1° piano F.8 n.348

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

Servizio 1° piano F.8 n.348

Servizio 1° piano F.8 n.348

Camera 1° piano F.8 n.348

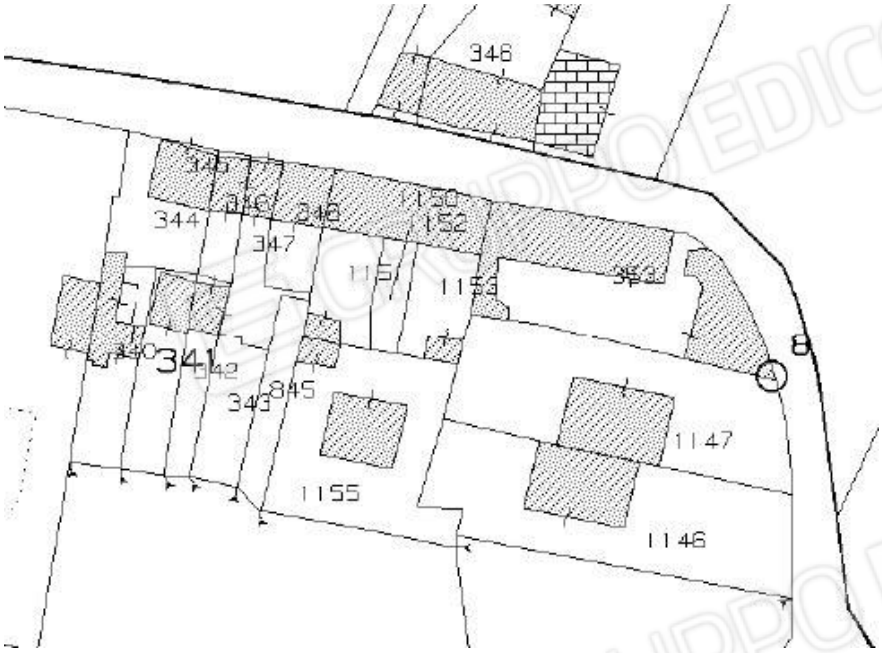


Disimpegno F.8 n.348

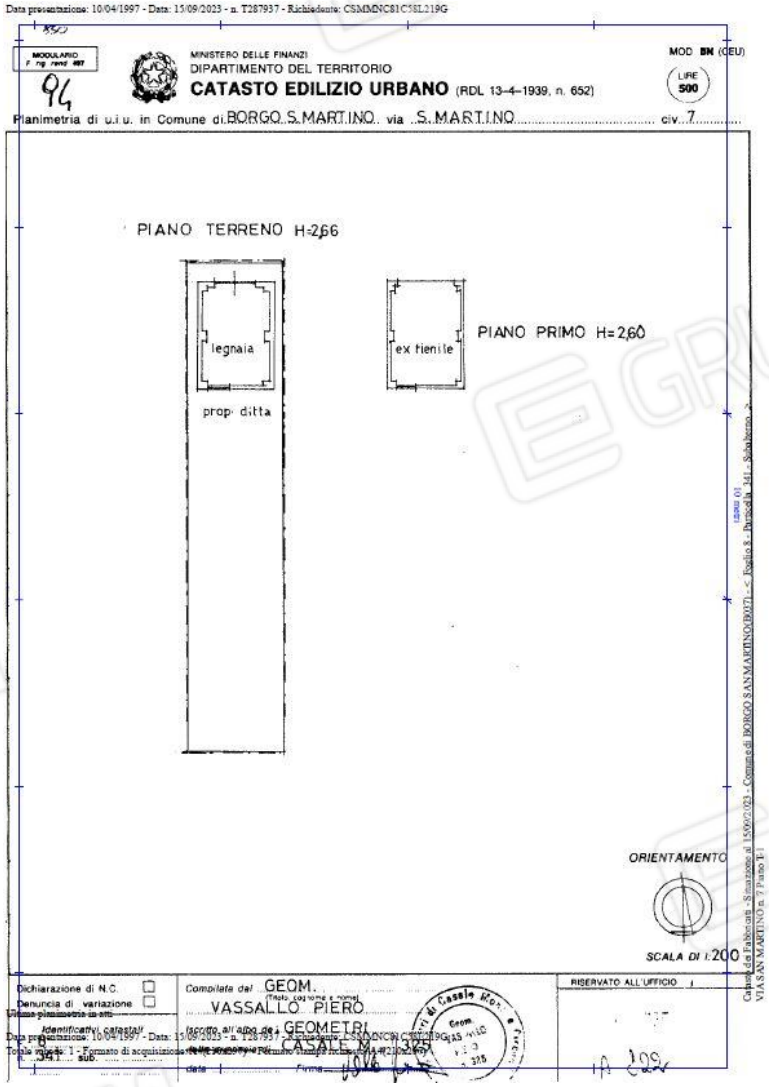
Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

Interno Magazzino F.8 n.341

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

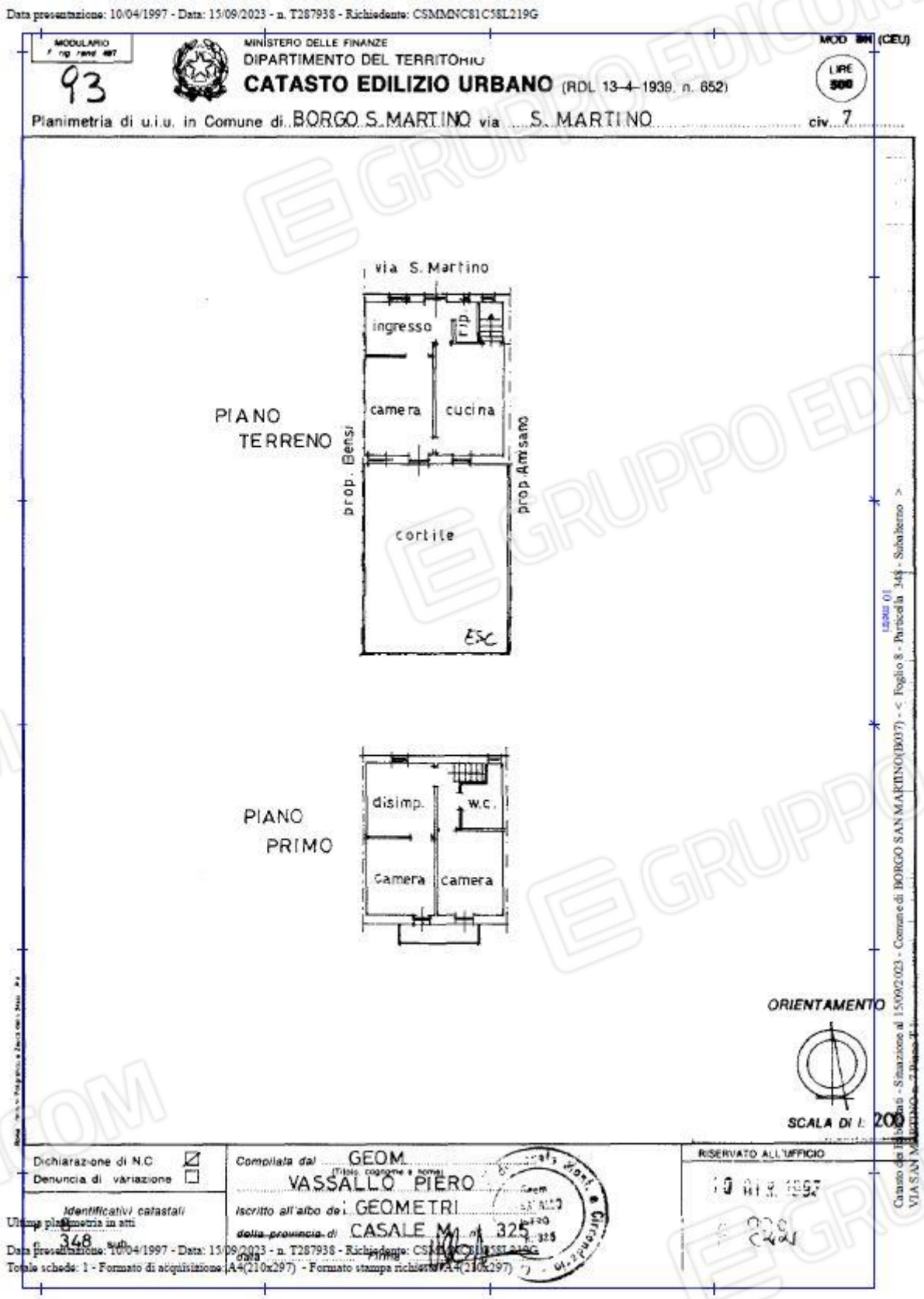


Porzione Foglio Mappale n.8



Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

F.8 n.341



F.8 n.348

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

COMUNE DI BORGO SAN MARTINO
Provincia di ALESSANDRIA

CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
Sulle risultanze degli atti d'Ufficio e secondo le norme vigenti
CERTIFICA che

[redacted]

Risulta coniugata con

[redacted]

Matrimonio avvenuto il 14.07.2015

[redacted]

BORGO SAN MARTINO, 08.11.2023

USO UFFICIO

COMUNE DI BORGO SAN MARTINO (AL)

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE del

Il presente certificato HA VALIDITA' DI SEI MESI dalla data di rilascio (detta validità decade in caso di variazione delle generalità dell'interessato). Art. 41 comma 1 D.P.R. 28/12/2000 N. 445.

Il presente documento viene prodotto per le finalità previste dagli artt. 43 e 71 del D.P.R. 445/2000.

Certificato Stato Civile Esecutata

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Trattasi di abitazione ad uso civile in Borgo S. Martino (AL), superficie commerciale totale di 105 mq. su due piani con circa 53 mq. di area cortilizia, ed a parte, in altra costruzione, 24 mq. circa di magazzino a piano terra ed altrettanti a 1° piano di fienile, di costruzione ante 1967, composta di disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio a p.t., 3 camere + servizi a 1 P., balcone lungo il lato sud a 1°P dotata di ingresso da via San Martino, riscaldamento autonomo, descritta al NCEU del comune di Borgo S.Martino (AL) come F.8 n.348, via San Martino n.7, categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,0 vani, Sup. Catastale totale 102 mq. (totale escluse aree scoperte 96 mq.), Rendita € 256,42; l'immobile F.8 n.348 è destinato ad uso residenziale, non necessita di interventi di ripristino urgenti se non una corretta e diffusa manutenzione ed attualmente risulta libero come anche il fabbricato di cui F.8 n.341 destinato a magazzino/fienile. Quest'ultimo immobile risulta descritto al NCEU del comune di Borgo S.Martino (AL) come F.8 n.341, categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza: 21 mq., Sup. Catastale totale 41 mq., Rendita € 27,11 via San Martino n.7.

Il compendio si trova a poca distanza dal comune ed in buona posizione per quanto riguarda tutti i servizi presenti.

Per quanto riguarda il valore commerciale di perizia il compendio dei due immobili risulta pari ad euro 60315,00 (diconsi sessantamila315,00).

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

VERBALE DI RICOGNIZIONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE ...75.../2023.

L'anno 2023 nel mese di settembre il giorno 15 alle ore 15,30 in BORGO SAN MARTINO (AL), Via S. Martino n. 7 Io sottoscritto ING. COPPO SILVIO, con studio in CASALE M.TO Consulente Tecnico d' Ufficio in ordine alla Procedura Esecutiva Immobiliare Rep. Gen. 75/2023 con nomina ricevuta in data 24/07/2023 dal GE DOTT.SSA FANINI ANNALISA, effettuo il sopralluogo presso i luoghi del pignoramento e relativi accessori e pertinenze, effettuando anche rilievi fotografici sulla particella/e di cui Foglio 8 n. 341 - 348

Alle operazioni sono presenti i signori:
- .....in qualità di attore;
- AVV. ANDREA BRIGNOLO in qualità di custode;
- .....in qualità di resistente;
- .....in qualità di difensore di .....;
- .....in qualità di tecnico di parte di .....;
- .....in qualità di tecnico di parte di .....;

[ ] Ricordo agli intervenuti che, ai sensi dell'art. 194 c.p.c., possono presentarmi, per iscritto o a voce, osservazioni ed istanze.

[ ] Nessuno dei presenti avanza osservazioni.

Oppure,

Dichiarazioni spontanee rese dall'
esecutato: .....
.....
.....
.....Dichiarazioni degli intervenuti:
Non essendo presente l'esecutata, il CTU non ha potuto effettuare il sopralluogo di rito in quanto impossibilitato all'accesso.

Infine, poichè il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, nè altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso alle ore .....

Oppure,

Alle ore 15,45, le operazioni peritali vengono

□ concluse

☒ sospese con riserva di riprenderle, previa opportuna e rituale comunicazione alle parti, con congruo anticipo.

Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Firme

1° verbale

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6

VERBALE DI RICOGNIZIONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE Reg.Gen. 75/2023

L'anno 2023 nel mese di ottobre il giorno 12 alle ore 15,00 in Borgo San Martino (AL) Via San Martino 7, io sottoscritto Coppo ing. Silvio, con studio in Casale Monferrato (AL) Consulente Tecnico d' Ufficio in ordine alla Procedura Esecutiva Immobiliare Reg.Gen. 75/2023, con nomina ricevuta in data 24/07/2023 dal GE Dott.ssa Fanini Annalisa, effettuo il sopralluogo presso i luoghi del pignoramento e relativi accessori e pertinenze, effettuando anche rilievi fotografici sulla particella/e di cui Foglio 8 n. 341 e n.348

Alle operazioni sono presenti i signori:
- .....in qualità di attore;
- Avv. Andrea Brignoglio in qualità di custode;
- .....in qualità di resistente;
- .....in qualità di difensore di .....;
- .....in qualità di tecnico di parte di .....;
- .....in qualità di tecnico di parte di .....;

Non è presente l'esecutata Sig.ra Nassir Mina, e da indagini effettuate sul posto, i locali si presentano disabitati da tempo. È stato quindi necessario l'intervento del fabbro (Ima Ferramenta di Casale Monferrato), previa autorizzazione da parte del GE, per accedere all'immobile ed effettuare i riscontri cartacei e fotografici.

Dichiarazioni degli intervenuti: viene palesato dai vicini un possibile pericolo di scivolamento di alcune tegole del tetto che sbordano leggermente dallo stesso ma che, al momento, non sembrano costituire una minaccia imminente.

Poichè il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, nè altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso alle ore 16.00.

Le operazioni peritali vengono pertanto concluse.

Il verbale viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Firme

Il Custode Giudiziario
Avv. Andrea Brignoglio

2° verbale

Firmato Da: COPPO SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bcb5373d9ba9d4e199c2139916a62a6