

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano

Procedura di Sovraindebitamento n. 4/2019 del R.G.

Giudice Delegato

***Dott.ssa Claudia Gentili***

Parte ricorrente

***\*\*\*\* Omissis \*\*\*\****

Gestore e liquidatore

***Avv. Gabriele Canova***

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	4
<b>BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	4
Titolarità .....	4
<b>BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	4
<b>BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	4
Confini.....	5
<b>BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	5
<b>BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	5
Consistenza .....	5
<b>BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	5
<b>BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
<b>BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	6
<b>BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	7
Dati catastali .....	8
<b>BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	8
<b>BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	8
CORRISPONDENZA CATASTALE.....	8
Stato conservativo .....	9
<b>BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	9
<b>BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	9
Parti Comuni.....	9
<b>BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	9
<b>BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
<b>BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	9
<b>BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	9
<b>BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	10
Stato di occupazione.....	11
<b>BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	11
<b>BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4</b> .....	11

Provenienze Ventennali .....	11
<b>BENE N° 1</b> -ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO(AL) - VIA FOSSA N.4 .....	11
<b>BENE N° 2</b> - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4 .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>BENE N° 1</b> - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4 .....	14
<b>BENE N° 2</b> - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4 .....	14
Normativa urbanistica.....	15
<b>BENE N° 1</b> - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4 .....	15
<b>BENE N° 2</b> - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4 .....	15
Regolarità edilizia.....	15
<b>BENE N° 1</b> - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4 .....	15
<b>BENE N° 2</b> - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4 .....	15
Stima / Formazione lotti .....	17
<b>LOTTO UNICO</b> .....	17
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>LOTTO UNICO</b> .....	20
Schema riassuntivo PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE N. 4/2019 del R.G. ....	21
<b>LOTTO UNICO</b> - Prezzo base d'asta: € 32.190,00(diconsi euro trentaduemilacentonovanta/00) .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22
<b>BENE N° 1</b> - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4 .....	22
<b>BENE N° 2</b> - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4 .....	22

## INCARICO

---

In data 13/07/2020, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Trino, 5 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, Tel. 0161 58 756, Fax 0161 58 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

## PREMESSA

---

I beni oggetto della procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo popolare a Cereseto (AL) - Via Fossa n.4
- **Bene N° 2** - Locali di deposito a Cereseto (AL) - Via Fossa n.4

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERSETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

Abitazione indipendente di tipo popolare su due piani composta da ingresso, camera, cucina e cantina a piano terra; camera, disimpegno, bagno oltre ad ex fienile a piano primo, area cortilizia esterna pertinenziale.

### **BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERSETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

Locali di deposito su due piani composti da portico, sgombero e locale tecnico a piano terra; ex fienile a piano primo con accesso da corte e collegamento interno mediante scala interna.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERSETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

Gli immobili in oggetto appartengono a:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

### **BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERSETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

Gli immobili in oggetto appartengono a:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Superficie 1/1)

## CONFINI

### BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4

Il bene in oggetto confina:

- a nord con mappale 218 dello stesso foglio 8
- ad est con mappale 561 dello stesso foglio 8
- a sud con mappali 214-215 dello stesso foglio 8
- ad ovest con Via Fossa

### BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4

Il bene in oggetto confina:

- a nord con mappale 218 dello stesso foglio 8
- ad est con mappale 218 dello stesso foglio 8
- a sud con mappale 216 dello stesso foglio 8
- ad ovest con Via Fossa

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,51 mq	104,01 mq	1,00	104,01 mq	2,70 m	T-1
Balcone	3,09 mq	3,09 mq	0,30	0,93 mq	0,00 m	1
Cantina	20,88 mq	27,55 mq	0,25	6,89 mq	2,60 m	T
Fienile	21,15 mq	27,61 mq	0,20	5,52 mq	4,65 m	T
Area cortilizia	63,43 mq	63,43 mq	0,10	6,34 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,78 mq</b>		

### BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Portico	24,77 mq	29,60 mq	0,20	5,92 mq	5,00 m	T
Sgombero	25,52 mq	33,71 mq	0,25	8,43 mq	2,70 m	T

Fienile	27,37 mq	31,95 mq	0,20	6,39 mq	3,00 m	1
Area cortilizia	27,26 mq	27,26 mq	0,10	2,73 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,47 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1993 al 23/02/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 216, Categoria A4 Cl. 1, Cons. 7,5 Rendita L.487.500 Piano T-1
Dal 23/02/1995 al 17/05/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 216, Categoria A4 Cl. 1, Cons. 7,5 Rendita L.487.500 Piano T-1
Dal 17/05/1995 al 27/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 216, Sub.2 Categoria A4 Cl. 1, Cons. 3,5 Rendita L.227.500 Piano T-1
Dal 27/07/1995 al 02/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 216, Sub.2 Categoria A4 Cl. 1, Cons. 3,5 Rendita €.117,49 Piano T-1
Dal 02/12/2001 al 16/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 216, Sub.2 Categoria A4 Cl. 1, Cons. 3,5 Rendita €.117,49 Piano T-1
Dal 16/07/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 216, Sub.2 Categoria A4 Cl. 1, Cons. 3,5 Rendita €.117,49 Piano T-1
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 216, Sub.2 Categoria A4 Cl. 1, Cons. 3,5, Sup. 131 mq. Rendita €.117,49

		Piano T-1
--	--	-----------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1993 al 23/02/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 217 graffato 493 Categoria C2 Cl. U, Cons. 26 mq. Rendita L.67.600 Piano T-1
Dal 23/02/1995 al 27/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 217 graffato 493 Categoria C2 Cl. U, Cons. 26 mq. Rendita €.34,91 Piano T-1
Dal 27/07/1995 al 02/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 217 graffato 493 Categoria C2 Cl. U, Cons. 26 mq. Rendita €.34,91 Piano T-1
Dal 02/12/2001 al 16/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 217 graffato 493 Categoria C2 Cl. U, Cons. 26 mq. Rendita €.34,91 Piano T-1
Dal 16/07/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 217 graffato 493 Categoria C2 Cl. U, Cons. 26 mq. Rendita €.34,91 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 217 graffato 493 Categoria C2 Cl. U, Cons. 26 mq., Sup. 74 mq. Rendita €.34,91 Piano T-1
Dal 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 217 graffato 493 Categoria C2 Cl. U, Cons. 26 mq., Sup. 43 mq. Rendita €.34,91 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	216	2		A4	1	3,5	131	117,49 €	T-1	

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	
8	216				Ente Urbano		00 02 77	0 €	0 €		

### BENE N° 2- LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	217			C2	U	26	43 mq	34,91 €	T-1	493

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	
8	217				Ente Urbano		00 00 78	0 €	0 €		
8	493				Ente Urbano		00 00 11	0 €	0 €		

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato di fatto degli immobili.

Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. A piano primo si rileva la formazione di tramezzatura per creazione di un bagno ed a piano terra la demolizione del wc adiacente il portico e la realizzazione di scala interna metallica per collegamento del portico con i finili.

Al fine di regolarizzare gli immobili si rende necessario predisporre, a seguito della presentazione di una pratica di sanatoria amministrativa da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, successiva pratica di variazione catastale mediante aggiornamento di mappa con pratica Pregeo di modesta entità e successiva denuncia di variazione DOCFA con predisposizione delle nuove planimetrie derivanti della pratica di sanatoria.

I costi presunti per la regolarizzazione catastale ammontano a circa € 2.000,00 al netto degli oneri di legge e comprensivo delle spese vive catastali quantificate in € 209,00.

## STATO CONSERVATIVO

---

---

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in sufficienti condizioni statiche e di conservazione. Si sono riscontrate infiltrazioni al piano primo.

### **BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in buone condizioni statiche e sufficienti condizioni di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

---

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

### **BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

Non risultano parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

---

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

### **BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

Non sono stati individuate servitù, livelli ed usi civici trascritti agli atti ma si precisa che l'accesso agli immobili avviene tramite il mappale 218 identificato come Bene Comune non Censibile al fg. 8 mapp. 216, 219, 368, 496 tutti i sub costituzione per conformità con n.c.t.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

---

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

Il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale unifamiliare indipendente in fabbricato in linea di antica realizzazione. Il fabbricato si sviluppa complessivamente su due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo), collegati verticalmente con scala interna in muratura.

Il fabbricato è ubicato in zona centrale del Comune di Cereseto, si presenta con figura in pianta pressoché regolare, con struttura in muratura portante, tamponamenti in muratura, orizzontamenti piani e volte a botte, copertura a tetto con orditura in legno e manto in tegole curve.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite l'area cortilizia in ghiaia ed erba.

Il fabbricato presenta facciate intonacate e tinteggiate complessivamente in sufficiente stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in pvc a piano terra, e legno a piano primo protetti da ante in legno. La porta di ingresso è in legno.

L'unità immobiliare a **Piano Terra** ha un'altezza interna media di circa 2,70 m. ed è suddivisa come segue:

Ingresso/vano scala di circa 4,05 mq.

Camera di circa 17,55 mq. avente pavimentazione in marmiglia e pareti intonacate e tinteggiate.

Cucina di circa 14,15 mq. avente pavimentazione in cotto con pareti intonacate e tinteggiate

Cantina di circa 20,90 mq. alla quale non è stato possibile accedere.

L'unità immobiliare a **Piano Primo** ha un'altezza interna media di circa 2,90 m. ed è suddivisa come segue:

Camera di circa 19,15 mq. avente pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, con accesso al balcone di circa 3,10 mq.

Disimpegno di circa 9,90 mq. avente pavimentazione in cotto e pareti intonacate e tinteggiate.

Bagno di circa 6,35 mq. avente pavimentazione in cotto, e pareti intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica con altezza variabile in corrispondenza dei sanitari. La dotazione igienico sanitaria consiste in wc, bidet, lavandino, piatto doccia in ceramica bianca e box doccia con profilati in alluminio e vetri opachi.

Fienile di circa 21,15 mq. con accesso dal sottotetto e dal Bene n° 2

Completano l'unità immobiliare le aree pertinenziali esterne di circa 56,65 mq. e 8,75 mq.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico sanitario di adduzione e scarico e di riscaldamento mediante stufe.

## **BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

Il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare a destinazione locali di sgombero, portico e fienile disposta su due livelli collegati da scala interna.

L'accesso avviene dall'area cortilizia. La porta di ingresso è in metallo e le finestre sono in legno. L'unità immobiliare internamente è rifinita con murature in parte in pietra, in parte in laterizio ed in parte con blocchetti in cls a vista e intonaco e tinteggiatura, la pavimentazione è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare a **Piano Terra** è suddivisa come segue:

Disimpegno di circa 2,70 mq. al quale non si è potuto accedere e che garantisce l'accesso alla cantina del Bene n° 1

Sgombero di circa 22,80 mq. al quale non si è potuto accedere.

Portico a nudo tetto di circa 24,75 mq. con pavimentazione in battuto di cls

L'unità immobiliare a **Piano Primo** è suddivisa come segue:

Fienile a nudo tetto di circa 27,35 mq. che consente l'accesso al fienile del Bene n° 1

Completa l'unità immobiliare l'area pertinenziale esterna di circa 27,25 mq.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

**BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

Gli immobili risultano essere liberi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1-ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO(AL) - VIA FOSSA N.4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1995 al 27/07/1995	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/02/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	30/01/1996	529	419
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro - Casale Monferrato	06/11/1995	19	1055
		Dal 27/07/1995 al 02/12/2001	**** Omissis ****	<b>Donazione accettata</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Baralis	27/07/1995			48678	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	04/08/1995			3509	2718
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro - Casale Monferrato	02/08/1995			581	S 1 V
Dal 02/12/2001 al 16/07/2004	**** Omissis ****			<b>Riunione di usufrutto</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/12/2001		

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/07/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vercellotti Luigi	16/07/2004	76039	16270
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	22/07/2004	4603	3214
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che in data 02/12/2001 è deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ha avuto luogo la riunione di usufrutto come si evince dalla cronistoria catastale.

### **BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1995 al 27/07/1995	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/02/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale	30/01/1996	529	419

		Monferrato			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro - Casale Monferrato	06/11/1995	19	1055
Dal 27/07/1995 al 02/12/2001	**** Omissis ****	<b>Donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Baralis	27/07/1995	48678	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	04/08/1995	3509	2718
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro - Casale Monferrato	02/08/1995	581	S 1 V
Dal 02/12/2001 al 16/07/2004	**** Omissis ****	<b>Riunione di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/12/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/07/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vercellotti Luigi	16/07/2004	76039	16270
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	22/07/2004	4604	3215
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che in data 02/12/2001 è deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ha avuto luogo la riunione di usufrutto come si evince dalla cronistoria catastale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria aggiornate al 13/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Alessandria il 22/07/2004  
Reg. gen. 4605 - Reg. part. 904  
Quota: 1/1  
Importo: € 48.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 24.000,00  
Rogante: Notaio Vercellotti Luigi  
Data: 16/07/2004  
N° repertorio: 76040/16271

#### ***Trascrizioni***

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**  
Trascritto a Vercelli il 12/08/2019  
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3301  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 29/07/2019  
N° repertorio: 4

### **BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Alessandria il 22/07/2004  
Reg. gen. 4605 - Reg. part. 904  
Quota: 1/1  
Importo: € 48.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 24.000,00  
Rogante: Notaio Vercellotti Luigi  
Data: 16/07/2004  
N° repertorio: 76040/16271

### **Trascrizioni**

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**  
Trascritto a Vercelli il 02/10/2019  
Reg. gen. 4547 - Reg. part. 3626  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 23/09/2019  
N° repertorio: 4/2019

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

**BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Cereseto con variante parziale approvato con D.C.C. n° 12 del 19.03.2019, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura come Edifici ed aree di tipo A.D., di interesse documentario di cui all'art. 5 Aree di tipo A - centro storico delle Norme Tecniche d'Attuazione.

L'area in oggetto risulta inserita nella Carta di sintesi in Classe IIb - moderata pericolosità

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

**BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4**

---

In seguito ad accesso agli atti effettuato in data 22/02/2023 il sottoscritto reperiva, in merito agli immobili in oggetto, i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- autorizzazione edilizia n. 3 del 22/02/1992 per manutenzione straordinaria e sostituzione copertura fabbricato
- D.I.A. n.09/2005 prot. n. 2296 del 05/05/2005 per opere di ristrutturazione edilizia, con il rifacimento di un solaio del sottotetto che si presenta in cattivo stato di conservazione; nella realizzazione di un servizio igienico in un locale al

primo piano; nel rifacimento o realizzazione degli impianti (elettrico, idrosanitario e di riscaldamento) ed altre opere interne di rifinitura.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE n. 2021 200507 0007

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Per quanto è stato possibile riscontrare, non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le pratiche amministrative depositate presso gli uffici comunali. Le difformità riscontrate sono le seguenti.

Al Piano Terra non è stato realizzato il vano di collegamento tra cucina e cantina e non è stato chiuso il vano di passaggio tra disimpegno e cantina, mantenendo quindi la situazione preesistente. Risulta essere stato demolito il servizio igienico esterno vicino al portico. Si riscontra la realizzazione di una scala metallica ubicata nel portico per accesso al fienile.

Al Piano Primo le tramezzature divisorie tra disimpegno e bagno risultano realizzate in difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali.

Le irregolarità edilizie riscontrate potranno essere sanate dal futuro acquirente mediante la predisposizione di nuova pratica edilizia in sanatoria da concordare con gli uffici comunali.

I costi presunti per le operazioni di sanatoria sono stimabili in circa € 1.500,00 per onorari professionali al netto degli oneri di legge, oltre ad oblazione in sanatoria, eventuali oneri di urbanizzazione e costo di costruzione da quantificarsi con l'ufficio tecnico comunale all'atto della predisposizione della pratica.

A seguito della sanatoria, si renderà necessario provvedere alla richiesta del certificato di agibilità, con acquisizione o predisposizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti e del certificato di idoneità statica relativo alla scala metallica interna al porticato. I costi per tali operazioni non sono allo stato attuale preventivabili, in quanto risultano coinvolti più soggetti abilitati al rilascio delle rispettive certificazioni.

## 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.

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

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Abitazione popolare a Cereseto (AL) - Via Fossa n.4

Abitazione indipendente di tipo popolare su due piani composta da ingresso, camera, cucina e cantina a piano terra; camera, disimpegno, bagno oltre ad ex fienile a piano primo, area cortilizia esterna pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 216, Sub. 2, Categoria A/4 ed al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 216, Qualità Ente Urbano

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

Per determinare il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni similari (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è inoltre consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria - Anno 2022 - Semestre 2 - Comune di Cereseto - Zona Centrale - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. 300,00

- **Bene N° 2** - Locali di deposito a Cereseto (AL) - Via Fossa n.4

Locali di deposito su due piani composti da portico, sgombero e locale tecnico a piano terra; ex fienile a piano primo con accesso da corte e collegamento interno mediante scala interna.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 217 graffato con Part. 493, Categoria C/2 ed al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 217, Qualità Ente Urbano e Fg. 8, Part. 493, Qualità Ente Urbano

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

Per determinare il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni similari (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è inoltre consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria - Anno 2022 - Semestre 2 - Comune di Cereseto - Zona Centrale - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. 300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in stima	Totale
Bene N° 1 - Abitazione popolare a Cereseto (AL) - Via Fossa n.4	123,78 mq	300,00 €/mq	€ 37.134,00	100,00%	€ 37.134,00
Bene N° 2 - Locali di deposito a Cereseto (AL) - Via Fossa n.4	23,47 mq	300,00 €/mq	€ 7.041,00	100,00%	€ 7.041,00
				Valore di stima:	€ 44.175,00

Valore di stima del lotto: € 44.175,00(diconsi euro quarantaquattromilacentosettantacinque/00)

### Deprezamenti per regolarizzazioni

Tipologia deprezzamento	Importo	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Importo presunto arrotondato e comprensivo di stima di oblazioni ed oneri	3.500,00	€	€ 3.500,00
Regolarizzazione catastale comprese spese vive catastali - Importo arrotondato comprensivo di oneri di legge	2.800,00	€	€ 2.800,00
Totale deprezzamenti:			€ 6.300,00

Valore dell'intero: € 37.875,00 (diconsi euro trentasettemilaottocentosettantacinque/00)

Deprezzamento per vendita giudiziale 15%: - € 5.681,25

Valore stima: € 32.193,75

Arrotondamenti: - € 3,75

**Valore finale di stima: € 32.190,00(diconsi euro trentaduemilacentonovanta/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.

Vercelli, li 12/09/2023

Il CTU  
Geom. Da Cruz Massimiliano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Perizia Versione Privacy
- ✓ Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica, planimetrie e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura

- ✓ Fascicolo degli allegati comprendente: Visure catastali Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (comprehensive delle provenienze), estratti planimetrici Catasto Terreni in copia originale dei beni oggetto della procedura. Schede planimetriche del Catasto Fabbricati riguardante i Beni oggetto della procedura in copia originale. Estratto del P.R.G. e delle relative N.T.A.. Copia delle autorizzazioni amministrative. Ispezioni e visure conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato. Attestato di Prestazione Energetica.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Abitazione popolare a Cereseto (AL) - Via Fossa n.4

Abitazione indipendente di tipo popolare su due piani composta da ingresso, camera, cucina e cantina a piano terra; camera, disimpegno, bagno oltre ad ex fienile a piano primo, area cortilizia esterna pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 216, Sub. 2, Categoria A/4 ed al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 216, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Art. 5 - Aree di tipo A - centro storico - Edifici ed aree di tipo A.D., di interesse documentario.

- **Bene N° 2** - Locali di deposito a Cereseto (AL) - Via Fossa n.4

Locali di deposito su due piani composti da portico, sgombero e locale tecnico a piano terra; ex fienile a piano primo con accesso da corte e collegamento interno mediante scala interna.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 217 graffato con Part. 493, Categoria C/2 ed al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 217, Qualità Ente Urbano e Fg. 8, Part. 493, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Art. 5 - Aree di tipo A - centro storico - Edifici ed aree di tipo A.D., di interesse documentario.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE N. 4/2019 DEL R.G.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.190,00(DICONSI EURO TRENTADUEMILACENTONOVANTA/00)**

<b>Bene N° 1 - Abitazione popolare</b>			
<b>Ubicazione</b>	Cereseto (AL) - Via Fossa n.4		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile</b>	Abitazione popolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 216, Sub. 2, Categoria A/4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 216, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	123,78 mq
<b>Stato conservativo</b>	In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in sufficienti condizioni statiche e di conservazione. Si sono riscontrate infiltrazioni al piano primo.		
<b>Descrizione</b>	Abitazione indipendente di tipo popolare su due piani composta da ingresso, camera, cucina e cantina a piano terra; camera, disimpegno, bagno oltre ad ex fienile a piano primo, area cortilizia esterna pertinenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.</b>	SI		
<b>Stato di occupazione</b>	L'immobile risulta essere libero.		

<b>Bene N° 2 - Locali di deposito</b>			
<b>Ubicazione</b>	Cereseto (AL) - Via Fossa n.4		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile</b>	Locali di deposito Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 217 graffato con Part. 493, Categoria C/2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 217, Qualità Ente Urbano e Fg. 8, Part. 493, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	23,47 mq
<b>Stato conservativo</b>	In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in buone condizioni statiche e sufficienti condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione</b>	Locali di deposito su due piani composti da portico, sgombero e locale tecnico a piano terra; ex fienile a piano primo con accesso da corte e collegamento interno mediante scala interna.		
<b>Vendita soggetta a IVA</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.</b>	SI		
<b>Stato di occupazione</b>	L'immobile risulta essere libero.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - ABITAZIONE POPOLARE A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Alessandria il 22/07/2004  
Reg. gen. 4605 - Reg. part. 904  
Quota: 1/1  
Importo: € 48.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 24.000,00  
Rogante: Notaio Vercellotti Luigi  
Data: 16/07/2004  
N° repertorio: 76040/16271

#### *Trascrizioni*

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**  
Trascritto a Vercelli il 12/08/2019  
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3301  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 29/07/2019  
N° repertorio: 4

### BENE N° 2 - LOCALI DI DEPOSITO A CERESETO (AL) - VIA FOSSA N.4

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Alessandria il 22/07/2004  
Reg. gen. 4605 - Reg. part. 904  
Quota: 1/1  
Importo: € 48.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 24.000,00  
Rogante: Notaio Vercellotti Luigi  
Data: 16/07/2004  
N° repertorio: 76040/16271

#### *Trascrizioni*

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**  
Trascritto a Vercelli il 02/10/2019

Reg. gen. 4547 - Reg. part. 3626  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 23/09/2019  
N° repertorio: 4/2019