
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Coppi Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2019 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	16
Patti.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17



Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2019 del R.G.E.	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 53.724,00	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.125,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19	28



INCARICO

All'udienza del 10/01/2020, il sottoscritto Geom. Coppi Marcello, con studio in Via Bonardi, 83/B - 15030 - Villanova Monferrato (AL), email marcellocoppi@libero.it, PEC marcello.coppi@geopec.it, Tel. 340 4105830, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19 (Coord. Geografiche: Latitudine 45° 11' 08" Logitudine 8° 24' 35")
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19**

DESCRIZIONE

Il fabbricato si trova nel centro storico del paese monferrino, limitrofo alla viabilità di collegamento provinciale che attraversa SP 25 Morano - Motta De Conti, con accesso dalla viabilità principale tramite vicolo comune di accesso per altre abitazioni confinanti con quella eseguita non oggetto della presente esecuzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato in oggetto confina a Nord con particella 540, ad est con la particella 561, a sud con le particelle 558-615, ad ovest confina con le particelle 556-655-239-552

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	2,70 m	Terreno Primo
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	58,00 mq	72,00 mq	0,20	14,40 mq	2,00 m	Secondo
Cortile	126,00 mq	126,00 mq	0,18	22,68 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				179,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1966 al 18/10/1993	[REDACTED] proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 557 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,11 Piano t
Dal 18/10/1993 al 30/06/1987	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 557 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,11 Piano t
Dal 10/07/2020 al 06/06/1996	[REDACTED] Proprietario per	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 557, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 155 mq Rendita € 402,84



	1/2 in comunione dei beni.	Piano t-1
--	----------------------------	-----------

I dati catastali sono conformi agli attuali proprietari ed intestatari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	557	1		A2	7		160 mq	469,98 €	T-1-2	

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
11	557				ENTE URBANO		183 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Durante le operazioni peritali non sono emerse particolari precisazioni da effettuare.

PATTI

Il fabbricato presenta una servitù di passaggio che grava sul cortile, come citato nella sezione dedicata.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta essere in buone condizioni manutentive, in quanto ad oggi risulta essere abitato dal sig. ██████████.

PARTI COMUNI



Il fabbricato risulta non avere parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per L'immobile oggetto dell'esecuzione si rende noto quanto segue: -atto di vendita e costituzione di servitù di passaggio Not. Gabriele Guerrera di Casale M.to del 5/4/87 rep.12046

registrato : a Casale M.to il 24/4/87 al n.499

trascritto : a Casale M.to il 5/5/87 ai nn.2058/2759/1579

premesso che : **[REDACTED]** è proprietario in Balzola del fabbricato con annesso cortile in via Garibaldi n.19 al C.T. F.11 n.557/1 di mq 187 e F.11 n.557 cat.a/6 vani 4,5 e che il Signor **[REDACTED]** è proprietario del fabbricato, con annesso piccolo sedime con il presente atto acquistato, in Balzola F.11 n.558 di mq 28.

Il Signor **[REDACTED]**, per sé, suoi eredi o aventi causa a qualsiasi titolo, proprietario del fabbricato di cui in premessa n.557, ha concesso al Signor **[REDACTED]** che ha accettato per sé suoi eredi o aventi causa a qualsiasi titolo proprietario del fabbricato di cui in premessa n.558 diritto di passaggio a piedi e con qualsiasi veicolo, da esercitarsi sul proprio sedime di cortile adde 557 e ciò per accedere e recedere alla e dalla proprietà 558.

A tale proposito le parti hanno convenuto che nel cortile 557 non è ammessa la sosta se non per lo stretto necessario ad aprire la porta, di accesso al mappale 558, edificanda.

Si è convenuto pure fra le parti che il mappale 558 ha diritto di apertura sul cortile 557 di una porta basculante che potrà rimanere anche aperta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in mattoni

Esposizione Est-Ovest

Altezza interna utile i locali presentato altezze medie circa 270

Strutture verticali: muratura di mattoni, con tamponature interne in mattoni forati

Solai: In latero cemento.

Copertura: a falde in legno, orditura principale e secondaria in legno.

Manto di copertura: tegole in coppi con guaina catramata per isolamento alle intemperie

Pareti esterne ed interne: intonaco al civile con tinteggiatura bianca per interni traspirante.

Pavimentazione interna: vi è presente pavimento in ceramica doppia cottura tipico piemontese di firma regolare.

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno.

Scala interna: in cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, impianto termico con radiatori a parete collegati a caldaia a Gas

Box auto: esterno facente parte della stessa particella catastale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal coniuge del debitore con la figlia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1996 al 07/07/2020	[REDACTED]	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ARMANDO ACETO	06/06/1996	134237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	26/06/1996	2756	2156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/1996 al 07/07/2020	[REDACTED]	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ARMANDO ACETO	06/06/1996	134237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	26/06/1996	2756	2156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 07/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 24/07/2015
Reg. gen. 3359 - Reg. part. 351
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di C. [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.700,00
Rogante: Tribunale di casale monferrato
Data: 07/04/2015
N° repertorio: 76/2015
N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORALE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 15/05/2019
Reg. gen. 2451 - Reg. part. 1960
Quota: 1/2
A favore di A. [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato rientra nel centro storico del paese dove prevista manutenzione ordinaria straordinaria e ristrutturazione come disposto dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, dove sono ammessi i recuperi edilizi esistenti ai fini abitativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In riferimento al fabbricato oggetto della presente esecuzione sono stati presenti successivamente alla data del 01 settembre 1967, ovvero dall'obbligo di presentazione e deposito presso il Comune di elaborati progettuali le seguenti pratiche urbanistiche ottenute tramite domanda presentata in data 29 gennaio 2020 allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Balzola.

Concessione Edilizia numero 185 del 04 giugno 1999 per modifiche interne e ristrutturazione



fabbricato;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Durante il sopralluogo sono riscontrate difformità al piano primo, dove è non è presente il locale ripostiglio nella camera, pertanto si rende necessaria la presentazione di Certificazione Inizio Attività in Sanatoria con il pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00, per la regolarizzazione della situazione accertata al momento del sopralluogo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19

DESCRIZIONE

Il fabbricato si trova nel centro storico del paese monferrino, limitrofo alla viabilità di collegamento provinciale che attraversa SP 25 Morano - Motta De Conti, con accesso dalla viabilità principale tramite vicolo comune di accesso per altre abitazioni confinanti con quella eseguita non oggetto della presente esecuzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- G [REDACTED]



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato in oggetto confina a Nord con particella 556, e cortile particella 557, ad est con la particella 557, a sud con la particella 557, ad ovest confina con la particella 239.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,80 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1966 al 18/10/1993	3 proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 557 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,11 Piano t
Dal 18/10/1993 al 30/06/1987	N	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 557 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,11 Piano t
Dal 10/07/2020 al 06/06/1996	F. per I S I F I	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 557, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 155 mq Rendita € 402,84 Piano t-1

I dati catastali sono conformi agli attuali proprietari ed intestatari.



Per L'immobile oggetto dell'esecuzione si rende noto quanto segue: -atto di vendita e costituzione di servitù di passaggio Not. Gabriele Guerrera di Casale M.to del 5/4/87 rep.12046

registrato : a Casale M.to il 24/4/87 al n.499

trascritto : a Casale M.to il 5/5/87 ai nn.2058/2759/1579

premesso che : A [redacted] è proprietario in Balzola del fabbricato con annesso cortile in via Garibaldi n.19 al C.T. F.11 n.557/1 di mq 187 e F.11 n.557 cat.a/6 vani 4,5 e che il Signor [redacted] (Casale M.to 1/8/62) è proprietario del fabbricato, con annesso piccolo sedime con il presente atto acquistato, in Balzola F.11 n.558 di mq 28.

Il Signor [redacted] per sé, suoi eredi o aventi causa a qualsiasi titolo, proprietario del fabbricato di cui in premessa n.557, ha concesso al Signor [redacted] che ha accettato per sé suoi eredi o aventi causa a qualsiasi titolo proprietario del fabbricato di cui in premessa n.558 diritto di passaggio a piedi e con qualsiasi veicolo, da esercitarsi sul proprio sedime di cortile adde 557 e ciò per accedere e recedere alla e dalla proprietà 558.

A tale proposito le parti hanno convenuto che nel cortile 557 non è ammessa la sosta se non per lo stretto necessario ad aprire la porta, di accesso al mappale 558, edificanda.

Si è convenuto pure fra le parti che il mappale 558 ha diritto di apertura sul cortile 557 di una porta basculante che potrà rimanere anche aperta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in mattoni

Esposizione Est-Ovest

Altezza interna utile i locali presentato altezze medie circa 280

Strutture verticali: muratura di mattoni.

Copertura: a falde in legno, orditura principale e secondaria in legno.

Manto di copertura: tegole in coppi senza isolamento.

Pareti esterne ed interne: intonaco al civile.

Pavimentazione interna: vi è presente un battuto in calcestruzzo.

Infissi esterni: porta esterna in ferro.

Non vi sono impianto tecnologici a servizio dell'unità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere Occupato dal comproprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1996 al 07/07/2020	[redacted]	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		ARMANDO ACETO	06/06/1996	134237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	26/06/1996	2756	2156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/1996 al 07/07/2020		VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ARMANDO ACETO	06/06/1996	134237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	26/06/1996	2756	2156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 07/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 24/07/2015
Reg. gen. 3359 - Reg. part. 351
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 3.700,00
Rogante: Tribunale di casale monferrato
Data: 07/04/2015
N° repertorio: 76/2015
N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORALE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 15/05/2019
Reg. gen. 2451 - Reg. part. 1960
Quota: 1/2
A favore di AE [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato rientra nel centro storico del paese dove prevista manutenzione ordinaria straordinaria e ristrutturazione come disposto dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, dove sono ammessi i recuperi edilizi esistenti ai fini abitativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In riferimento al fabbricato oggetto della presente esecuzione sono stati presenti successivamente alla data del 01 settembre 1967, ovvero dall'obbligo di presentazione e deposito presso il Comune di elaborati progettuali le seguenti pratiche urbanistiche ottenute tramite domanda presentata in data 29 gennaio 2020 allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Balzola.

Concessione Edilizia numero 185 del 04 giugno 1999 per modifiche interne e ristrutturazione fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Durante il sopralluogo non sono emerse difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19

Il fabbricato si trova nel centro storico del paese monferrino, limitrofo alla viabilità di collegamento provinciale che attraversa SP 25 Morano - Motta De Conti, con accesso dalla viabilità principale tramite vicolo comune di accesso per altre abitazioni confinanti con quella eseguita non oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 557, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 557, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 52.380,90

Passando alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenuto presente delle caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione ed i prezzi medi praticati in precedenti vendite di immobili (informazioni da agenzie immobiliari della zona) che possono ritenersi simili, tenuto altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificato quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Anno 2019 - Semestre 2 dal sito web "www.agenziaterritorio.it", ritiene che il prezzo unitario da attribuire alle predette porzioni di fabbricato costituenti l'immobile possano quantificarsi da 500,00 a 700,00 €/mq, nel Nostro caso viene utilizzato un valore per la parte abitativa di € 585,00. Nel valore indicato per la stima sono compresi i deprezzamenti per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, inoltre è stato tenuto conto del costo di presentazione della pratica edilizia da depositare per regolarizzare le difformità riscontrate all'interno dell'abitazione quantificabili in € 2.000,00 (pratica redatta dal tecnico abilitato e sanzione amministrativa), il tutto salvo modifiche che la normativa possa imporre in futuro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19	179,08 mq	585,00 €/mq	€ 104.761,80	50,00%	€ 52.380,90
Valore di stima:					€ 52.380,90



Valore di stima: € 53.724,00

Valore finale di stima: € 53.724,00

Passando alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenuto presente delle caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione ed i prezzi medi praticati in precedenti vendite di immobili (informazioni da agenzie immobiliari della zona) che possono ritenersi simili, tenuto altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificato quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Anno 2019 - Semestre 2 dal sito web "www.agenziaterritorio.it", ritiene che il prezzo unitario da attribuire alle predette porzioni di fabbricato costituenti l'immobile possano quantificarsi da 500,00 a 700,00 €/mq, nel Nostro caso viene considerato un valore di partenza di € 650,00, applicando un decurtamento del 10% che tiene conto di tutti i parametri variabili per la comparazione, pertanto il valore viene risultante è € 585,00 €/mq.

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19**

Il fabbricato si trova nel centro storico del paese monferrino, limitrofo alla viabilità di collegamento provinciale che attraversa SP 25 Morano - Motta De Conti, con accesso dalla viabilità principale tramite vicolo comune di accesso per altre abitazioni confinanti con quella eseguita non oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 557, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 557, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 4.500,00

Passando alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenuto presente delle caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione ed i prezzi medi praticati in precedenti vendite di immobili (informazioni da agenzie immobiliari della zona) che possono ritenersi simili, tenuto altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificato quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Anno 2019 - Semestre 2 dal sito web "www.agenziaterritorio.it", ritiene che il prezzo unitario da attribuire alle predette porzioni di fabbricato costituenti l'immobile possano quantificarsi da 350,00 a 500,00 €/mq, nel Nostro caso viene utilizzato un valore per l'immobile adibito a box pertinenziale viene considerato € 360,00. Nel valore indicato per la stima sono compresi i deprezzamenti per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19	25,00 mq	360,00 €/mq	€ 9.000,00	50,00%	€ 4.500,00



Valore di stima:	€ 4.500,00
------------------	------------

Valore di stima: € 5.125,00

Valore finale di stima: € 5.125,00

Passando alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenuto presente delle caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione ed i prezzi medi praticati in precedenti vendite di immobili (informazioni da agenzie immobiliari della zona) che possono ritenersi simili, tenuto altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificato quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Anno 2019 - Semestre 2 dal sito web "www.agenziaterritorio.it", ritiene che il prezzo unitario da attribuire alle predette porzioni di fabbricato costituenti l'immobile possano quantificarsi da 350,00 a 500,00 €/mq, nel Nostro caso viene considerato un valore di partenza di € 400,00, applicando un decurtamento del 10% che tiene conto di tutti i parametri variabili per la comparazione, pertanto il valore viene risultante è € 360,00 €/mq.

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.

Villanova Monferrato, li 23/07/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Coppi Marcello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia (Aggiornamento al 29/01/2020)
- ✓ Estratti di mappa (Aggiornamento al 22/01/2020)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 22/01/2020)
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Accatastamento unità abitativa (Aggiornamento al 29/04/2020)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 22/01/2020)
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 07/07/2020)



~~✓ Altri allegati - Prove Consegna-Elaborato Peritale (Aggiornamento al 14/07/2020)~~

✓ Altri allegati - Certificato Storico di residenza

✓ Altri allegati - Certificato di Matrimonio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19

Il fabbricato si trova nel centro storico del paese monferrino, limitrofo alla viabilità di collegamento provinciale che attraversa SP 25 Morano - Motta De Conti, con accesso dalla viabilità principale tramite vicolo comune di accesso per altre abitazioni confinanti con quella eseguita non oggetto della presente esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 557, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 557, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il fabbricato rientra nel centro storico del paese dove prevista manutenzione ordinaria straordinaria e ristrutturazione come disposto dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, dove sono ammessi i recuperi edilizi esistenti ai fini abitativi.

Prezzo base d'asta: € 53.724,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19

Il fabbricato si trova nel centro storico del paese monferrino, limitrofo alla viabilità di collegamento provinciale che attraversa SP 25 Morano - Motta De Conti, con accesso dalla viabilità principale tramite vicolo comune di accesso per altre abitazioni confinanti con quella eseguita non oggetto della presente esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 557, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 557, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il fabbricato rientra nel centro storico del paese dove prevista manutenzione ordinaria straordinaria e ristrutturazione come disposto dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, dove sono ammessi i recuperi edilizi esistenti ai fini abitativi.

Prezzo base d'asta: € 5.125,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.724,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 557, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 557, Qualità ENTE URBANO	Superficie	179,08 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta essere in buone condizioni manutentive, in quanto ad oggi risulta essere abitato dal sig. Pomati Rossano e dalla figlia.		
Descrizione:	Il fabbricato si trova nel centro storico del paese monferrino, limitrofo alla viabilità di collegamento provinciale che attraversa SP 25 Morano - Motta De Conti, con accesso dalla viabilità principale tramite vicolo comune di accesso per altre abitazioni confinanti con quella eseguita non oggetto della presente esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal coniuge del debitore con la figlia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.125,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Balzola (AL) - Via Garibaldi n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 557, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 557, Qualità ENTE URBANO	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta essere in buone condizioni manutentive, in quanto ad oggi risulta essere abitato dal sig. XXXXXXXXXX a.		
Descrizione:	Il fabbricato si trova nel centro storico del paese monferrino, limitrofo alla viabilità di collegamento provinciale che attraversa SP 25 Morano - Motta De Conti, con accesso dalla viabilità principale tramite vicolo comune di accesso per altre abitazioni confinanti con quella eseguita non oggetto della presente esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere Occupato dal comproprietario.
-----------------------	---



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIA GARIBALDI N. 19

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 24/07/2015
Reg. gen. 3359 - Reg. part. 351
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED] S.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.700,00
Rogante: Tribunale di casale monferrato
Data: 07/04/2015
N° repertorio: 76/2015
N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORALE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 15/05/2019
Reg. gen. 2451 - Reg. part. 1960
Quota: 1/2
A favore di [REDACTED] D
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIA GARIBALDI N. 19

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 24/07/2015
Reg. gen. 3359 - Reg. part. 351
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 3.700,00
Rogante: Tribunale di casale monferrato
Data: 07/04/2015
N° repertorio: 76/2015
N° raccolta: 2015



- **VERBALE DI PIGNORALE**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 15/05/2019

Reg. gen. 2451 - Reg. part. 1960

Quota: 1/2

A favore di

Contro

[REDACTED]



INTEGRAZIONE PERIZIA ES. 73/2019

In seguito all'incarico ricevuto dal Tribunale di VERCELLI il 09 gennaio 2020, e successiva interpello del 13 gennaio 2022 in merito della stima immobiliare per esecuzione immobiliare rubricata al n. 73 2019,

PREMESSA

In data 18 febbraio 2022 è stato effettuato nuovo accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità Immobiliare ed è stato riscontrato che negli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare di cui il sottoscritto Geometra è lo stimatore è stato registrato presso Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO *Registro generale n. 6493 Registro particolare n. 5279 Presentazione n. 1 del 20/12/2021* Divisione Giudiziale sugli Immobili oggetto della stima censiti nel Comune di Balzola fg. 11 particella 557 sub. 1 e 2 domanda di divisione giudiziale dei beni.

PRECISAZIONI

Lo scrivente C.T.U. prima della consegna definitiva dell'elaborato peritale ha effettuato l'aggiornamento catastale del fabbricato abitativo sopprimendo il subalterno 1 e creando il subalterno 3, la Nota di Trascrizione sopracitata del 20/12/2021 tratta ancora del subalterno 1.

INTRODUZIONE

Lo scrivente tecnico, dovendo valutare le possibilità di divisione dei beni oggetto della stima, intende premettere alcune considerazioni di natura tecnico giuridica. Nel normale lessico corrente non si riscontrano significative differenze concettuali tra "divisibilità" e "comoda divisibilità" di un bene. Quando invece si procede alla divisione di beni immobili tra due comproprietari, tali due concetti assumono differenze profonde e sostanziali. Infatti

~~in sede di una eventuale causa civile il Giudice dà corso alla divisione giudiziale della~~
proprietà in due porzioni, solamente se la proprietà viene riconosciuta, a mezzo di Consulenza Tecnica d'Ufficio, "comodamente divisibile". Il concetto di comoda divisibilità di un compendio immobiliare, introdotto dall'art. 720 c.c., non deve essere inteso come una semplice ripartizione pro quota tra tutti gli aventi diritto; questo risulta pienamente soddisfatto solo quando, dalla ripartizione, venga assegnato, a ciascun dividente, un bene o porzione del medesimo bene immobile che non abbia subito limitazioni funzionali al suo utilizzo, che sia autonomo, non gravato da pesi, limitazioni o servitù eccessive e soprattutto che non abbia subito pesanti deprezzamenti, derivanti dalla divisione, se rapportato all'intero valore del compendio.

Inoltre anche gli eccessivi costi necessari alla divisione fisica dei beni o porzione di essi, rappresentano un ostacolo al soddisfacimento del concetto di comoda divisibilità. Alle luce di quanto sopra appare evidente che i beni in oggetto **non risultano comodamente** divisibili in quanto, a giudizio dello scrivente, qualsiasi ipotesi di divisione farebbe venir meno o il concetto di omogeneità dei beni assegnati, o di limitatezza dei conguagli, o quello di non creazione di servitù o parti comuni. Tutto quanto sopra esposto vuole segnalare alla committenza che si ritiene che, a fronte di un contenzioso giudiziale per la divisibilità del bene, si otterrebbe una sentenza di non comoda divisibilità e conseguente messa in vendita del bene per intero al pubblico incanto.

CRITERIO DI VALUTAZIONE DEI BENI

A fronte dell'incarico per la valutazione dei beni si procede come segue:

1. FABBRICATO ABITATIVO FOGLIO. 11 MAPPALE 557 SUB. 3 (EX SUB. 1)

Per la stima del più probabile valore di mercato del bene si è proceduto alla ricerca dei valori O.M.I. riportati nel primo semestre 2021 fra i € 500,00 ed i € 700,00 mq, *pertanto si ritiene di confermare la cifra della stima originaria di € 585,00mq che ha*

già tenuto conto dello stato di occupazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stabile oggetto di vendita. Giova precisare che l'oggetto in vendita non ha subito modifiche dimensionali e peggiorati tali da giustificare una variazione della valutazione, pertanto a fronte delle considerazioni effettuate si conferma il valore già stimato di **€ 53.724,00** per la quota di proprietà dell'esecutata.

2. FABBRICATO PERTINENZIALE FOGLIO. 11 MAPPALE 557 SUB. 2

Per la stima del più probabile valore di mercato del bene si è proceduto alla ricerca dei valori O.M.I. riportati nel primo semestre 2021 fra i € 350,00 ed i € 500,00 mq, *pertanto si ritiene di confermare la cifra della stima originaria di € 360,00mq* che ha già tenuto conto dello stato di occupazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stabile oggetto di vendita. Giova precisare che l'oggetto in vendita non ha subito modifiche dimensionali e peggiorati tali da giustificare una variazione della valutazione, pertanto a fronte delle considerazioni effettuate si conferma il valore già stimato di **€ 5.125,00** per la quota di proprietà dell'esecutata.

In ottemperanza di quanto richiesto, porgo Distinti Saluti.

Villanova Monferrato il 24/02/2022

il C.T.U.

Geom. Marcello Coppi

Allegati:

- Visura Nota Agenzia Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare Aggiornato al 18/02/2022

