

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24/2024 R.G.E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
CONTRO



Perizia di stima immobili

G.E. DOTT. EDOARDO GASPARI

PERITO: GEOM. ROBERTO MARTINELLI-
VIA DANTE 66 -13100 VERCELLI
TEL.0161/501454



- Che in data 20 marzo 2024 alle ore 9,20 unitamente al Custode dei beni nominato Avv. Francesca Pellati da Vercelli, veniva effettuato accesso presso gli immobili alla presenza della debitrice ;
- Che presso le U.I. il sottoscritto perito ,compiva le operazioni di rito con rilievo e misurazioni dei locali , constatandone il loro stato di manutenzione e di conservazione ,scattando fotografie degli interni ed esterni ;
- Che il sottoscritto perito effettuava le indagini necessarie all'espletamento del mandato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Catastale di Casale Monferrato(AL), nonché presso l'ufficio tecnico del Comune di Casale Monferrato (AL) per la verifica della regolarità edilizia ,con accesso agli atti in data 24.05.2024. Successivamente in data 20 giugno 2024 avveniva il secondo accesso agli atti per l'accertamento della regolarità urbanistica .
- Che copia della presente relazione peritale sarà inviata alla debitrice ;

Tutto ciò premesso

il sottoscritto perito relaziona quanto segue:

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

- **Documentazione ex art. 567 co. II c.p.c.:** completa
- **Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.:** non risultano creditori iscritti oltre al precedente ;
- Avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c. :**non necessari , non vi sono comproprietari;
- Vendita dell'immobile ai fini IVA :** immobile non soggetto ad IVA.
- **limiti del pignoramento: l'intera proprietà degli immobili.**

2. DIVISIBILITÀ

Tenuto conto delle caratteristiche del bene ,non è possibile la formazione di lotti.

3. DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI

CATASTO URBANO - COMUNE DI CASALE MONFERRATO (AL)

Intestazione:

 proprietaria per
1/1

Immobili :

-Fig. 1 Mapp.984- Sub.1 –Cantone Cavallino n.173 - piano T-1-2 Cat. A/3- -
Cl. U-Vani 10 –mq. totale mq.297 escluse aree scoperte mq.270 - Rendita
€.438,99

-Fig.1 mapp. n.984 sub.2 -Canton Cavallino n.173- piano T- Cat. C/6 Cl.2^ -
consistenza mq.35- sup. catastale mq. 42- Rendita €.52,42.

CATASTO TERRENI- COMUNE DI CASALE MONFERRATO (AL)

Fig. 1 mapp. n.984 ENTE URBANO di mq. 760

**Fig. 1 mapp. n.934 terreno di 4 Are e 9 centiare Canton Cavallino, Cl.1-
sem.irr.-R.D. €.6,55 e R.A. €.3,59**

**Fig. 1 mapp. n.935 terreno di 11 centiare Canton Cavallino, Cl.1-sem.irr.-
R.D. €.0,18 e R.A. €.0,10**

4. COERENZE

Il mapp. n. 984

confina : a nord mapp. 267 del fg. 1; a est mapp.712 del fg.1 ; a sud mapp.
n.934 del fg.1; a ovest mapp.n.972 del fg.1.

Il mapp. n.934

confina : a nord mapp. n.984 del fg.1 ; a est mapp.712 del fg.1 ; a sud mapp.

n.935 del fg.1; a ovest mapp.n.932 del fg.1.

Il mapp. n.935

confina : a nord mapp. n.934 del fg.1 ; a est mapp.936 del fg.1 ; a sud Strada Provinciale 31 bis ; a ovest mapp.n.933 del fg.1.

5) TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

La consistenza immobiliare è così composta :

A)-Fabbricato principale adibito ad abitazione ubicato in Comune Casale Monferrato(AL) Fr. Popolo Canton Cavallino n.173 ; dista circa 3,5 Km. dal centro città -zona scarsamente dotata di servizi e infrastrutture .

Trattasi di ex fabbricato rurale . inserito in una cortina edilizia , elevato a 2 piani f.t. costruito presumibilmente verso la fine dell'800 avente caratteristiche costruttive di tipo estremamente economico ed oggetto nel corso degli anni di interventi di ristrutturazione edilizia .

L'immobile ha struttura verticale in muratura di mattoni e tavolati interni in laterizio, muri di spina in mattoni , solai orizzontali di tipo misto , tetto a due falde inclinate con manto di copertura in tegole piane e sottostante orditura in legno , lattoneria in rame .

Serramenti esterni in avvolgibili in pvc e doppi serramenti in vecchio alluminio anodizzato bronzato.

Facciate intonacate e rifinite in vecchia tinta per esterni .

Esternamente il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione sia per quanto riguarda gli intonaci e sia per la tinteggiatura; la facciata esposta a nord ha intonaci ammalorati, come si può osservare dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia .L'area scoperta è in parte adibita a cortile con vecchia pavimentazione in cemento e in parte in

terra battuta e ghiaia.

L'intera area risulta recintata con semplice recinzione in rete a maglie e sottostante zoccolo in c.a. ad eccezione del tratto di confine posto sul lato ovest dei mapp. n.984 e n.934 che dovrà essere realizzato per la delimitazione della proprietà .

DESCRIZIONE INTERNA

Abitazione: **al piano terra** è composta da piccolo ingresso, cucina abitabile, tinello, soggiorno , una seconda piccola cucina , bagno; nel retro del fabbricato si trova una piccola tettoia/portico e un basso fabbricato ove all'interno vi è la caldaia a pellet in quanto l'U.I. è sprovvista di rete di distribuzione del gas metano.

Al piano primo (zona notte),si accede tramite comoda scala interna posta su ingresso al piano terra , ed è composto da n.4 camere da letto, disimpegno, bagno, balcone .Balcone su facciata principale.

I locali hanno serramenti interni in legno di larice con vetro semplice ; tutti i pavimenti sono in vecchia ceramica anni '60 ; bagno al p.t. con wc, lavabo, doccia , bidet con rivestimento pareti e pavimento in piastrelle di ceramica ; bagno padronale con vasca, doccia, lavabo, bidet, wc. Pavimenti e rivestimenti delle pareti in vecchia ceramica .

Porte interne in legno con specchiatura in vetro .

Si precisa che il sottoscritto perito non ha potuto accedere al sottotetto praticabile ma non agibile (accessibile da un piccolo disimpegno e rampa scala nella zona notte) in quanto invasato da una colonia di colombi e notevoli accumuli di deiezioni .

Altezza netta di locali piano terra è di mt.2,67 ed al primo di mt. 2,64 .

L'U.I. è provvista di impianto termico con termosifoni in ghisa e caldaia a pellet. L'U.I. è sprovvista di impianto a gas metano.

Impianto elettrico del tipo ad incasso.

L'alloggio si trova in sufficiente stato di conservazione e di manutenzione come si osserva dalla documentazione fotografica .

L'unità immobiliare è sprovvista dei certificati relativi agli impianti in genere e/o dichiarazioni di conformità ex legge n.46/1990.

Superficie commerciale:

L' U.I. ha una superficie lorda commerciale compreso piano T- 1[^] di circa mq.196,00 oltre balconi piano 1[^] di (mq.5,94+9,00 =mq.14,94 x 0,25 = mq.3,73)Totale mq. lordi 199,73 .

-sottotetto praticabile ma non agibile mq. 86,00 x coeff.0,20 = Mq.17,20

-autorimessa mq. 45,60 x coeff. 0,50 = M. 22,80

-ex fienile mq. 40 x coeff.0,20 = Mq.8,00

Totale superficie commerciale Mq. 247,73 arr. mq. 248,00.

* * * * *

B) Fabbricato accessorio su cortile ex deposito di mezzi agricoli.

Si tratta di un vetusto fabbricato (ved. Doc. fotografica)un tempo adibito a deposito di mezzi agricoli avente in parte una struttura portante in pilastri e muratura di mattoni in cemento ed in parte pareti chiuse da tavolati in legno.

La copertura del tetto a due falde è in lamiera grecata/ondulata ; sul lato sud parzialmente scoperto a causa di avvenuti eventi atmosferici .

L'orditura sottostante è composta da scatolato in ferro e in parte da puntoni di legno.

La pavimentazione interna è in parte in terra battuta e parte in vecchio battuto di cemento.

La superficie totale lorda è di c.a. mq. 100,00

Pessimo il suo stato di conservazione e di manutenzione.

C) Ampia autorimessa su manica in cortina edilizia addossata all'abitazione Internamente si trova in pessimo stato di conservazione e di manutenzione con portone esterno a due ante in legno, vecchio pavimento in battuto di cemento; impianto elettrico del tipo esterno; vecchi intonaci alle pareti. La sua superficie lorda è di c.a. mq. 45,60 la sua altezza netta interna mt. 2,74 – Superficie commerciale mq.45,60 x coeff. 0,50= mq. 22,80- Sovrastante l'autorimessa si trova l'ex fienile chiuso da tre lati avente copertura con tetto a due falde inclinate con manto di copertura in vecchi coppi e sottostante orditura in legno. Si precisa che il lato ovest del fienile è parzialmente chiuso da muratura e comunicante con il mappale n. 972 di terzi. La sua superficie lorda è di circa mq. 40,00 x coeff. 0,20 = mq. 8,00.

Precisazioni sull'area esterna :

attualmente l'accesso al fondo di proprietà della debitrice avviene attraverso la proprietà [REDACTED] di cui al foglio 1 mapp. n.972-932-933 (terreni confinanti sul lato ovest) come meglio indicato nell'allegato "D".

Quindi per raggiungere la proprietà della debitrice si accede dal cancello carraio della proprietà [REDACTED], posto in posizione arretrata rispetto alla Strada Provinciale N.31 bis e si attraversano i mappali n.972-932-933 e si arriva al cortile del mapp.984 di proprietà [REDACTED]

Il sottoscritto perito, constatato che non esistono servitù di passaggio a favore

della debitrice o dei dante causa ha effettuato ricerche presso gli archivi della Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato(AL) e individuato la nota di trascrizione (n.1940 Part. del 14.06.1978)dell'atto di divisione a rogito Notaio [REDACTED] tra [REDACTED] e [REDACTED] in data 17.5.1978 con il quale veniva assegnato a [REDACTED] l'attuale terreno di proprietà della debitrice e a [REDACTED] il terreno confinante verso ovest ora mapp 972-932-933 .e veniva convenuto e si riporta testualmente <.....che il Sig. [REDACTED] dovrà costruire un accesso diretto dalla Strada Statale al suo lotto e che fino a quando non avrà ottenuto la necessaria autorizzazione dall' A.N.A.S. potrà accedere alla sua proprietà passando sul lotto assegnato al condividente Solerio Giacomo >

Ovviamente l'accesso di cui trattasi non è mai stato eseguito.

Pertanto ,per la realizzazione dell'accesso carraio su strada come illustrato negli allegati D)-E) e per la delimitazione della proprietà mediante la realizzazione di una recinzione tra i fondi contigui nel tratto di cortile lato ovest (mai avvenuta),si rendono necessarie le seguenti opere :

- demolizione del muretto di elevazione in cls e rimozione della rete metallica sul lato sud prospiciente la S.P. 31 bis del Monferrato
- modifica del marciapiede su strada
- scarifica della terra da coltivo sul mapp. 934-935 onde preparare il terreno alla realizzazione di nuova strada di accesso;
- formazione di nuova strada di accesso mediante la fornitura e posa di misto di ghiaia naturale di fiume steso mediante pala gommata;
- stesura di materiale stabilizzato sulla superficie della strada opportunamente rullato;

- fornitura e posa di cancello carraio in alluminio a due ante larghezza di c.a. mt.3,50 h. 1,80 sostenuto da pilastri in ferro opportunamente annegati su piccoli plinti di fondazione in cls;

-realizzazione di recinzione sul lato ovest del mapp.984-934-935 per la divisione tra le due proprietà in rete metallica plasticata sostenuta da paletti inferro a T.

-spese tecniche per la richiesta alla Provincia di Alessandria di Nulla Osta per l'apertura dell'accesso carraio e allo Sportello Unico per l'Edilizia di Casale Monferrato (AL)di SCIA per l'esecuzione delle opere descritte ;

I costi per la realizzazione delle predette opere e spese tecniche ammontano presuntivamente ad €. 10.000,00.

6. STATO DI POSSESSO

Attualmente gli immobili risultano liberi .

7. PROPRIETA' E PROVENIENZE

Alla data del 14.06.2024 risultano le seguenti formalità :

7.1 Gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere pervenuti alla debitrice in regime di separazione dei beni a seguito:

Atto notaio ██████████ in data 27.06.2016 rep. 27221/11777 trascritto a Casale Monferrato (AL) in data 01.07.2016 ai nn. 3146/2388- da ██████████
██████████ srl sede in Casale Monferrato(AL) .

7.2 Gli immobili di cui al fg. 984 sub.1-2 e terreni di cui al fg. 1 n.934-935 pervennero a ██████████ con sede in Casale Monf.(AL) per la quota di 2/3 di piena proprietà da ██████████ n. Casale Monf.(AL) il 10.07.1942 ed per la quota di 1/3 di nuda proprietà per decreto trasferimento immobili del Giudice dell'esecuzione di Casale Monferrato del 19.06.2008 rep.138

trascritto a Casale Monf.(al) in data 26.06.2008 ai nn. 3753/2589.

Si precisa che a seguito del decesso della signora [REDACTED] deceduta il 01.08.2004 vi è stata la riunione di usufrutto alla nuda proprietà.

7.3 Atto liberatorio e rinuncia danni con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] del 09.06.2016 rep. n.6817/5194 a favore del Comune di Casale Monferrato(AL) contro [REDACTED] srl trascritta in Casale Monferrato in data 20.06.2016 al n. 2849/2151 relativamente al bene di cui al fg. 1 mapp. n. 984 sub.2.

7.4 I terreni di cui al fg. 1 mapp. n.414-415 erano pervenute a [REDACTED] n. Casale Monf.(AL) il 10.07.1942 per atto di divisione Notaio [REDACTED] del 17.05.1978 trascritto a Casale Monf.(AL) il 14.06.1978 ai nn, 2330/1940, condividenti [REDACTED] n. Casale Monf.(AL) il 03.01.1936 e [REDACTED] n. Casale Monf.(AL) il 10.07.1942.

7.5 Gli immobili erano pervenuti a [REDACTED] n. Casale Monf.(AL) il 03.01.1936 e [REDACTED] n. Casale Monf.(AL) il 10.07.1942 salvo usufrutto a favore del coniuge [REDACTED] n.Morano PO (AL) il 09.04.1914 per successione in morte del padre [REDACTED] n. Casale Monf.(AL) il 08.10.1910 deceduto il 24.11.1973 reg. ufficio di Casale Monf.(AL) den. n.12 vol.733 trascritta a Casale Monf. il 26.07.1974 al n. 3505/2997 e successiva rettifica in data 15.03.1979 ai nn. 1143/940 .

8. STORICO CATASTALE

CATASTO URBANO - COMUNE DI CASALE MONFERRATO

Attuale Intestazione: [REDACTED] nata a Casale Monferrato(AL) il 23.06.1969 proprietaria per 1/1

8.1 Fg. 1 Mapp.984- Sub.1 –Cantone Cavallino n.173 - piano T-1-2 Cat.

A/3- - Cl. U-Vani 10 –mq. totale mq.297 escluse aree scoperte mq.270 -
Rendita €.438,99- costituzione del mapp. n.984 in data 27.01.2012 pratica n.
0022058 in atti dal 27.01.2012(n.166.1/2012) per soppressione del mapp. n.
414 tale dall'impianto meccanografico del 20.06.1984

8.2 Fg. 1 Mapp.984- Sub.2 –Cantone Cavallino n.173 - piano T- Cat. C/6- -
Cl. 2^–mq. 35 Rendita €.52,42- costituzione del mapp. n.984 in data
27.01.2012 pratica n. 0022058 in atti dal 27.01.2012(n.166.1/2012) in
precedenza fg.1 mapp. n.984 per tipo mapp. del 24.01.2012 pratica n. 0017076
in atti dal 24.01.2012 per soppressione del mapp. n. 414 tale dall'impianto
meccanografico del 20.06.1984

8.3 CATASTO TERRENI Comune di CASALE MONFERRATO (AL)

**Attuale terreno fg. 1 mapp. 934 sem.irr.-cl.1- superficie mq.409 R.A.
€.6,55 e R.A. €.3,59**

**Intestati : ██████████ n. Casale M. il 23.06.1969 prop.per 1/1 in regime
di separazione dei beni-**

Dati identificativi :

Dall'impianto meccanografico del 20.06.1984 al 13.02.2006 fg.1 n.415 di
mq.420

-dal 13.02.2006 immobile attuale fg.1 mapp.934 di mq. 409 frazionamento del
13.02.2006 pratica n. AL0024712 in atti dal 13.02.2006(n.24712.1/2006).

Storia degli intestati : fg.1 mapp. 415

dall'impianto meccanografico del 20.06.1984 al 13.02.2006 ██████████

██████████ n. Casale Monferrato (AL) il 09.04.1914 usufr. Per 1/3 e ██████████

██████████ n, Casale Monferrato il 01.07.1942 propr.

Dati identificativi immobile attuale fg.1 mapp. n.934

Rettifica di intestazione del 01.08.2004 Riunione di usufrutto di [REDACTED]
[REDACTED] Voltura n.11193.1/2015 pratica n.AL0216590 in atti dal 01.12.2015
Dal 01.08.2004 al 27.06.2016 [REDACTED] sede in Casale Monferrato
Dal 13.02.2006 al 19.06.2008 [REDACTED] n. Casale Monferrato (AL)
il 09.04.1914 usfr.. per 1/3 e [REDACTED] n, Casale Monferrato il 01.07.1942
propr.-frazionamento del 13.02.2006 pratica n. AL0024712 in atti dal
13.02.2006(n.24712.1/2006).

Dal 19.06.2008 al 01.08.2004 [REDACTED] n. Casale Monferrato (AL)
il 09.04.1914 usfr.. per 1/3 e [REDACTED] sede in Casale Monferrato propr.
per 2/3 Voltura d'ufficio del 19.06.2008 Tribunale di Casale Monferrato
rep.n.138 Decreto di Trasferimento Trascr. 2589/2008 voltura n. 14621.1/2008
pratica n. AL0339260 in atti dal 06.11.2008.

[REDACTED] con sede in Casale Monferrato Nuda propr. per 1/3 derivante
da Voltura d'ufficio del 19.06.2008 Tribunale di Casale Monferrato rep.n.138
Decreto di Trasferimento Trascr. 2589/2008 voltura n. 14621.1/2008 pratica n.
AL0339260 in atti dal 06.11.2008.

dal 27.06.2016 : [REDACTED] n. Casale M. il **23.06.1969** prop.per 1/1 in
regime di separazione dei beni-atto del 27.06.2016 Notaio [REDACTED]
di Casale Monferrato rep.n.27221 compravendita nota con Mod. Unico
n.2388.1/2016 in atti dal 01.07.2016.

8.4 CATASTO TERRENI Comune di CASALE MONFERRATO (AL)

**Attuale terreno fg. 1 mapp. 935 sem.irr.-cl.1- superficie mq.11 R.A. €0,18
e R.A. €0,10.**

Intestati : [REDACTED] n. Casale M. il **23.06.1969** prop.per 1/1 in regime
di separazione dei beni-

Dati identificativi :

Dall'impianto meccanografico del 20.06.1984 al 13.02.2006 fg.1 n.415 di mq.420

-dal 13.02.2006 immobile attuale fg.1 mapp.935 di mq. 11 frazionamento del 13.02.2006 pratica n. AL0024712 in atti dal 13.02.2006(n.24712.1/2006).

Storia degli intestati : fg.1 mapp. 415

dall'impianto meccanografico del 20.06.1984 al 13.02.2006 [REDACTED]
[REDACTED] n. Casale Monferrato (AL) il 09.04.1914 usufr. Per 1/3 e Solerio Luigi n, Casale Monferrato il 01.07.1942 propr.

Dati identificativi immobile attuale fg.1 mapp. n.935

**Rettifica di intestazione del 01.08.2004 Riunione di usufrutto di [REDACTED]
[REDACTED] Voltura n.11193.1/2015 pratica n.AL0216590 in atti dal 01.12.2015 dal 01.08.2004 al 27.06.2016 [REDACTED] SRL sede in Casale Monferrato;**

Dal 13.02.2006 al 19.06.2008 [REDACTED] n. Casale Monferrato (AL) il 09.04.1914 usfr.. per 1/3 e [REDACTED] n, Casale Monferrato il 01.07.1942 propr.-frazionamento del 13.02.2006 pratica n. AL0024712 in atti dal 13.02.2006(n.24712.1/2006).

Dal 19.06.2008 al 01.08.2004 [REDACTED] n. Casale Monferrato (AL) il 09.04.1914 usfr.. per 1/3 e [REDACTED] SRL sede in Casale Monferrato propr. per 2/3 Voltura d'ufficio del 19.06.2008 Tribunale di Casale Monferrato rep.n.138 Decreto di Trasferimento Trascr. 2589/2008 voltura n. 14621.1/2008 pratica n. AL0339260 in atti dal 06.11.2008;

[REDACTED] con sede in Casale Monferrato Nuda propr. per 1/3 derivante da Voltura d'ufficio del 19.06.2008 Tribunale di Casale Monferrato rep.n.138

Decreto di Trasferimento Trascr. 2589/2008 voltura n. 14621.1/2008 pratica n. AL0339260 in atti dal 06.11.2008.

dal 27.06.2016 : ██████████ **n. Casale M. il 23.06.1969 prop.per 1/1** in regine di separazione dei beni-atto del 27.06.2016 Notaio ██████████ di Casale Monferrato rep.n.27221 compravendita nota con Mod. Unico n.2388.1/2016 in atti dal 01.07.2016.

9. ISCRIZIONI IPOTECARIE-

9.1 Ipoteca volontaria –garanzia di mutuo rogito notaio ██████████ in data 27.06.2016 rep. 2722/11778 di €. 88.000,00 per capitale durata di anni 20 a favore Banca Nazionale del Lavoro spa sede in Roma contro ██████████

██████████ n. Casale M. il 23.06.1969 piena proprietà in separazione di beni.

Iscritta il 01.07.2016 al n.3147/384 per €. 176.000,00

Debitore non datore ██████████ n. Casale Monferrato il 03.08.1970

10. PIGNORAMENTI

Alla data del 14.06.2024 risultano le seguenti formalità :

10.1 Pignoramento immobiliare Tribunale di Vercelli in data 17.04.2023 Rep.677 - trascritto in data 12.05.2023 al n. gen. 2585 n. part. 2167 a Favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma contro ██████████

n. Casale M. il 23.06.1969 titolare della piena proprietà in separazione di beni. Beni in casale Monferrato(AL) fg.1 n.984 sub.1-2 e fg.1 n.934 -935.

10.2 Pignoramento immobiliare Tribunale di Vercelli in data 23.01.2024 Rep.72 - trascritto in data 22.02.2024 al n. gen. 895 n. part. 748 a Favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma contro ██████████ **n.**

Casale M. il 23.06.1969 titolare della piena proprietà in separazione di beni. Beni in Casale Monferrato(AL) fg.1 n.984 sub.1-2 e fg.1 n.934 -935.

11. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica; si precisa comunque che il P.R.G. del Comune di Casale Monferrato(AL) approvato con DGR del. 06.06.1989 n.93-29164 e successive varianti definisce l'intera area relativa ai mappali n.984-934-935 del fg.1 come :

- 1)Ar resto territorio: zone di recupero art.27 L.457/78-
- 2)DR2 a- Popolo
- 3)Classe IIIb2 di idoneità all'utilizzazione urbanistica ai sensi della Circ. PRG n.7/Lap dell'08.05.1996
- 4)EmA-Aree a pericolosità medio moderata, inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria e soggette a possibile ristagno.

I fabbricati non ricadono in area soggetta ad edilizia residenziale convenzionata e agevolata;

12. REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti dell'archivio edilizio del Comune di Casale Monferrato (AL) avvenuti nelle seguenti date : 24 maggio 2024 / 29 maggio 2024 / 20 giugno 2024 risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi :

-S.C.I.A. n. 28 del 22.06.2006 presentata da [REDACTED] srl per sanatoria risanamento conservativo fabbricato ad uso depositi attrezzi agricoli in difformità alla C.E. n.199 del 07.11.1991

-Concessione Edilizia n.199 del 07.1991 rilasciata a [REDACTED] per Sanatoria ampliamento portico ricovero attrezzature agricole.

-Concessione edilizia n.43 in data 20.02.1992 rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] per “ Ristrutturazione sopralzo fabbricato magazzino agricolo”.

-Autorizzazione Edilizia n. 418 del 12.12.1985 rilasciata a [REDACTED] per “Rifacimento tetto fabbricato uso abitazione “.

-Autorizzazione n. 150 del 01.08.1967 rilasciata a [REDACTED] per “Ampliamento fabbricato rurale(portico)”.

Complessivamente per quanto attiene alla regolarità edilizia e dopo aver esaminato i titoli sopra indicati si rileva quanto segue :

a)Nulla da rilevare per il fabbricato ex deposito attrezzi agricoli posto nel cortile e già oggetto di sanatoria edilizia con SCIA n.28 del 22.06.2016) ;

b) Per quanto riguarda il fabbricato principale(abitazione) trattandosi vecchio stabile ex rurale e con impianto originario risalente presumibilmente tra la metà e fine ‘800 non sono stati reperiti titoli edilizi presso l’archivio comunale che rappresentino anche interventi edilizi successivi che si suppone(visti i materiali di finitura interni) siano stati realizzati negli anni’60 come ad esempio :

-la realizzazione del piccolo corpo di fabbrica al piano terra per ricavo di bagno e cucina(superficie lorda di mq.15,00) annessi alla zona giorno con soprastante bagno(superfice lorda di mq.9,00) e balcone al piano primo annessi ai locali della zona notte ,con evidente aumento di volume sebbene contenuto.

Sostanzialmente si puo’ affermare che la “manica” originale al piano terra essendo in cortina edilizia sia stata costruita tra la metà e fine ‘800 e a parte l’attuale ex fienile , si suppone che il piano primo (zona notte) sia stato ricavato

da interventi edilizi risalenti agli anni '50-60 per ricavare le quattro camere da letto come peraltro risulta ben indicato nelle planimetrie catastali.

Non essendoci titoli edilizi in archivio comunale che dimostrino la regolarità edilizia e considerata l'epoca della costruzione, si farà riferimento alle sole planimetrie catastali evidenziando le relative difformità palesemente recenti che possono essere così riassunte :

1. realizzazione di piccolo vano abusivo per centrale termica di **recente costruzione(indicato nell' All. F)** in muratura di mattoni di cemento a "vista" (mt.2,00x1,87) h. netta mt.2,65 posto nel cortile lato nord -ovest ove risulta installata una piccola caldaia con alimentazione a pellet; risulta comunque regolarmente accatastato.

2. Piccola tettoia abusiva coprente il balcone comunicante con il bagno sito al piano primo lato nord-ovest; detta tettoia è poggiante su balcone e quindi non si è verificato un aumento di superficie coperta.

3. Chiusura abusiva della finestra lato nord dell' autorimessa causa la costruzione del vano centrale termica addossato alla muratura perimetrale ;

4. La tettoia posta sul retro del fabbricato lato nord/ovest posta a confine con il mappale n.972 di terzi risulta regolarmente accatastata; si ritiene, vista la vecchia struttura possa essere stata realizzata ante '67 – sentito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale , se ne consiglia comunque la demolizione e quindi l'aggiornamento catastale .

Detta tettoia a falda inclinata ha una superficie di c.a. mq.20 poggiante su muratura perimetrale e sostenuta da pilastro e ha orditura in legno con soprastante manto di copertura in tegole piane. (indicata nell'All. F).

Il costo per la sua demolizione, carico materiale su autocarro ,trasporto e smaltimento in discarica autorizzata è calcolato in c.a. **Euro 1.200,00**.

5. I locali al p.t. e piano primo terra hanno altezze rispettivamente di mt.2,67 ed al piano primo di mt.2,64 non avrebbero i requisiti igienico-sanitari previsti dalle norme ma trattandosi di costruzione di “vecchio impianto” e non essendoci titoli edilizi presso l’archivio comunale , l’unica possibilità è fare riferimento all’altezza indicata nella planimetrie catastali che risulta essere uguale a quelle rilevate dallo scrivente.

6. ai fini urbanistici si segnala la nota di trascrizione dell’atto liberatorio e rinuncia danni con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio ██████████ del 09.06.2016 rep. n.6817/5194 a favore del Comune di Casale Monferrato(AL) contro ██████████ srl trascritta in Casale Monferrato in data 20.06.2016 al n. 2849/2151 relativamente al bene di cui al fg. 1 mapp. n. 984 sub.2(autorimessa)sottoriportata: o

Ispezione telematica

n. T1 68640 del 14/06/2024

Inizio ispezione 14/06/2024 10:08:36

Richiedente MRTRRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2849

Registro particolare n. 2151

Presentazione n. 30 del 20/06/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 09/06/2016

Numero di repertorio 6817/5194

Notaio

Codice fiscale

Sede CASALE MONFERRATO (AL)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 100 ATTO LIBERATORIO E RINUNCIA DANNI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B885 - CASALE MONFERRATO (AL)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1

Particella 984

Subalterno 2

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza

35 metri quadri

Indirizzo FRAZIONE CASALE POPOLO

N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Ispezione telematica

n. T1 68640 del 14/06/2024
Inizio ispezione 14/06/2024 10:08:36
Richiedente MRTRRT Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2849

Registro particolare n. 2151

Presentazione n. 30 del 20/06/2016

Sede CASALE MONFERRATO (AL)

Codice fiscale 00172340069

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale **MOCHI CASALE S.R.L.**

Sede CASALE MONFERRATO (AL)

Codice fiscale 01722640065

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

CON L'ATTO CHE SI PRESENTA E' STATO PREMesso E CONVENUTO QUANTO SEGUE: . " **MOCHI CASALE S.R.L.** R. L." E' PROPRIETARIA DI AUTORIMESSA IN CASALE MONFERRATO, FRAZIONE CASALE POPOLO, CANTONE CAVALLINO N. 173 A CF FOGLIO 1 N. 984 SUB 2 - CAT. C/6 ENTROSTANTE AD EU A CF FOGLIO 1 N. 984 DI ARE 7.60 (DA TIPO MAPPALE DEL 24.1.2012 - PROT AL 0017076 E COSTITUZIONE AL CF DEL 27 GENNAIO 2012 - PROT AL0022058); . CON DOMANDA DEL 7 GIUGNO 2016 ASSUNTA AL PROTOCOLLO GENERALE DEL COMUNE DI CASALE MONFERRATO AL N. 18663/2016/151 - LA SOCIETA' HA PRESENTATO ALLO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA DEL COMUNE DI CASALE MONFERRATO, SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' IN SANATORIA, PER INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI NEL 199; . DETTA AREA E' INDIVIDUATA IN CLASSE III B2, COSI' COME DEFINITA DALLA CIRCOLARE P.G.R. DELL'8 MAGGIO 1996 N. 7/LAP; . VISTO L'ART. 18, COMMA N. 7, DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) DEL FIUME PO, APPROVATO CON DPCM 24 MAGGIO 2001 E SUCCESSIVE VARIANTI, CHE PREVEDE CHE IL SOGGETTO ATTUATORE E' TENUTO A SOTTOSCRIVERE UN ATTO LIBERATORIO CHE ESCLUDA OGNI RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA IN ORDINE AD EVENTUALI DANNI A COSE E PERSONE, COMUNQUE DERIVANTI DAL DISSESTO SEGNALATO; . PRESO ATTO CHE, AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 APRILE 2011 N. 31-1844, DETTO ATTO LIBERATORIO DEVE ESSERE OBBLIGATORIAMENTE RICHIAMATO NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILI INTERESSATI; . VISTO L'ART. 39, COMMA 4, DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) DEL FIUME PO, APPROVATO CON DPCM 24 MAGGIO 2001 E SUCCESSIVE VARIANTI, CHE CONSENTE - PER I TERRITORI DI FASCIA B - LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PREVIA RINUNCIA, DA PARTE DEL PROPRIETARIO, AL RISARCIMENTO IN CASO DI DANNO O IN PRESENZA DI COPERTURA ASSICURATIVA; . VISTO L'ART. 20.1 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.; CIO' PREMesso " **MOCHI CASALE S.R.L.**" - IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI INERENTI L'IMMOBILE DI CUI IN PREMESA, SI E' IMPEGNATA IRREVOCABILMENTE : A) AD ESCLUDERE OGNI RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA IN ORDINE AD EVENTUALI DANNI A COSE E PERSONE, COMUNQUE DERIVANTI DAL DISSESTO SEGNALATO, RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO ED ESCLUSIVAMENTE IN RELAZIONE ALLA PREDETTA E CHE QUI SI INTENDE INTEGRALMENTE RIPORTATO, AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 7 DEL P. A.I.; B) A RINUNCIARE AL RISARCIMENTO - IN CASO DI DANNO A COSE ED A PERSONE, COMUNQUE DERIVANTE DAL DISSESTO SEGNALATO - RELATIVO ALL'IMMOBILE SOPRA INDICATO, AI SENSI

I costi per la sanatoria edilizia per la presentazione di S.C.I.A.

**ammontano a circa ad €. 2.064,00 oltre alle spese tecniche pari a circa €.
2.700,00 accessori di legge compresi.**

13)REGOLARITÀ CATASTALE

Gli immobili risultano regolarmente accatastati- si dovrà aggiornare la planimetria dopo la demolizione della tettoia (Cfr. cap.12 punto 4.) e redigere pratica DOCFA-Spese tecniche e catastali circa €. 800,00

14. CRITERI DI VALUTAZIONE

Onde pervenire ad un'esatta valutazione, il sottoscritto perito terrà presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, stato di manutenzione e di conservazione, tipologia, numero dei vani, destinazione dell'immobile, infrastrutture della zona, ecc.) e procederà alla stima del bene adottando parametri di valutazione di tipo "comparativo" nel rispetto del mercato immobiliare della zona e con riferimento alle quotazioni dell' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2^ semestre 2023).

15. STIMA

a)Abitazione piano T.-piano 1^ e sottotetto, autorimessa , ex fienile e annessi sedimi

mq.248 x €.380,00 /mq. =€. 94.240,00

b) fabbricato accessorio ex agricolo su cortile a corpo =€. 5.000,00

Totale =€. 99.240,00

Diconsi Euro (novantanovemiladuecentoquaranta/00).

al lordo delle spese tecniche e di sanatoria da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale e la realizzazione dell'accesso carroia e strada interna e recinzione e demolizione tettoia (cfr.cap.5^ precisazioni e cap.12^)

* * * * *

La presente perizia è composta da n. 11 allegati:

All. A) Estratto di mappa digitalizzato

All. B) Estratto PRG

All. C) Visure catastali

All. D) Vista da satellitare stato dei luoghi

All. E) Vista da Strada Provinciale attuale/futuro accesso carraio

All. F) Planimetria catastale abitazione principale/ fabbricato ex agricolo

All. G) Planimetria catastale autorimessa

All. H) Fotografie

All. I) Verbale di sopralluogo

All. L) Check list

All. M) Scheda riassuntiva privacy

viene depositata nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e una copia trasmessa alla debitrice.

Il sottoscritto perito ringrazia per il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell' Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 11 luglio 2024

IL PERITO

Geom.Roberto Martinelli