

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbonaglia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	8
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti .....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.281,96</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19



## INCARICO

---

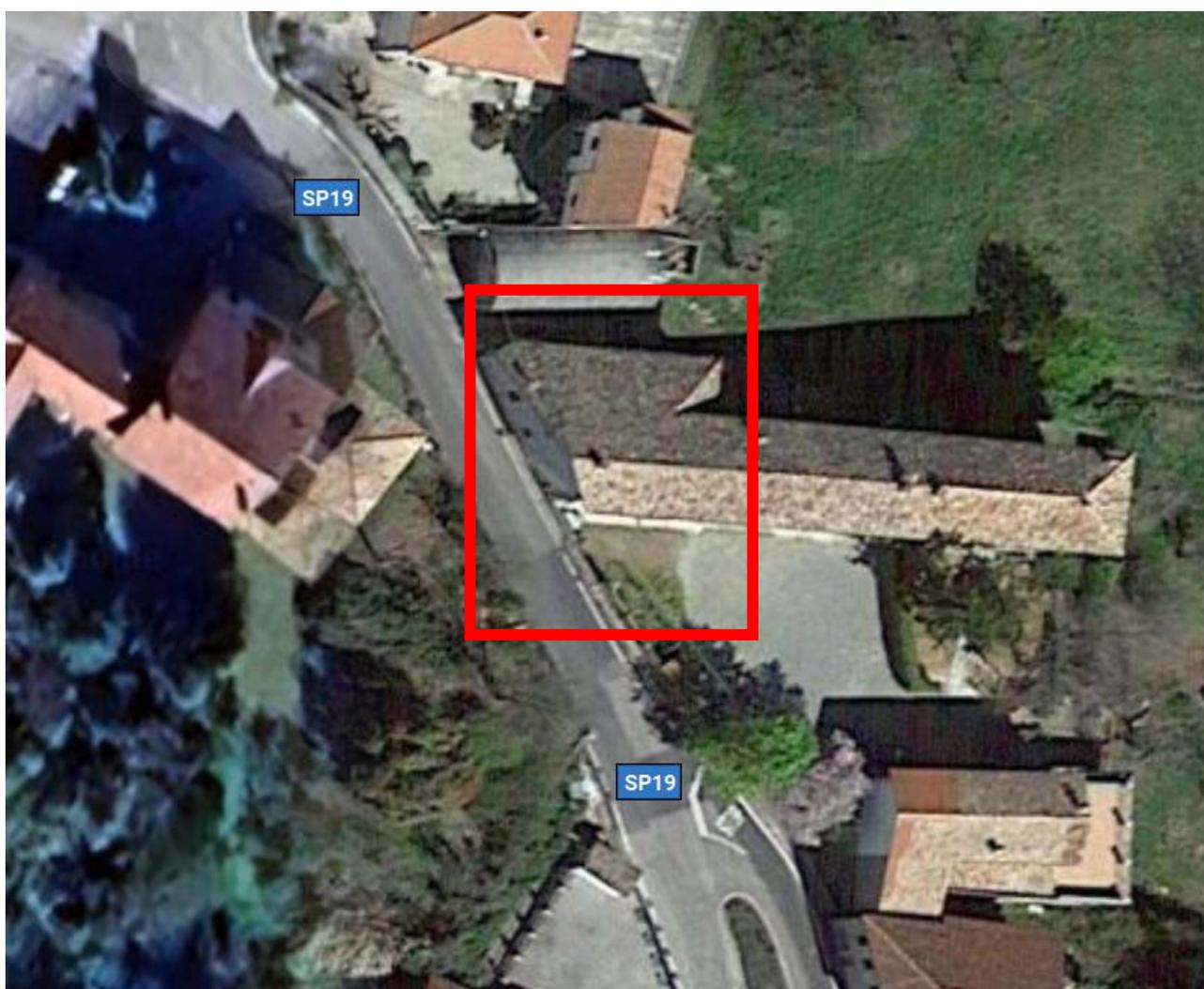
All'udienza del 20/05/2024, il sottoscritto Geom. Barbonaglia Alessandro, con studio in Via Sforza, 15 - 13100 - Vercelli (VC), email [alessandro.barbonaglia@gmail.com](mailto:alessandro.barbonaglia@gmail.com), PEC [alessandro.barbonaglia@geopec.it](mailto:alessandro.barbonaglia@geopec.it), Tel. 338 6102746, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - VIA ROMA 1 (Coord. Geografiche: 45.08386; 8.26693)



## DESCRIZIONE

---

Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato su Via Roma 1, arteria viaria di accesso in Ponzano Monferrato. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di Poste e Municipio.

Trattasi di edificio residenziale a due piani fuori terra più sottotetto con area verde sul fronte di accesso e piccola area sul retro; il bene risulta in aderenza con altra parte di stabile formando un unico blocco a schiera (ex cascinale).

Il Bene ha al piano terreno tre vani con bagno atti a definire la zona giorno, sul retro troviamo un locale adibito a magazzino, cantina e posta lateralmente alla parete su Via Roma la scala di accesso al piano primo; tramite la scala si raggiunge il primo piano dove troviamo tre camere, un bagno e un locale al grezzo con parete esterna in grigliato di mattoni forati; tramite scala a chiocciola si raggiunge il piano sottotetto dove parte di questo risulta al grezzo mentre una parte risulta rifinita con intonaco e pavimentazione in tessuto. Nella parte di giardino frontale allo stabile in oggetto troviamo un piccolo e basso fabbricato adibito una volta a pollaio.

Le caratteristiche costruttive dello stabile, detta costruzione risale a circa agli anni '50, sono in muratura e cls con tramezze interne in muratura, solai con travetti e voltini, la copertura dell'edificio risulta a falde con struttura in legno; i serramenti esterni dei locali in legno con vetro singolo, l'accesso pedonale/carraio allo stabile avviene tramite basso cancello in ferro posto su strada.

In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che Via Roma risulta essere arteria di accesso al paese di Ponzano Monferrato.

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - VIA ROMA 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

Considerato che nel fascicolo dell'esecuzione deve essere presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento e che il Creditore procedente deve aver esibito le certificazioni catastali, le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni estese almeno fino a tale data (del pignoramento); tenuto comunque conto che quanto sopra richiamato può essere anche sostituito da una relazione a firma di un Notaio che descrive la medesima storia ipotecaria e catastale, 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] (Proprietà 1/1)

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il Bene in argomento confina:

- a NORD verso strada di passaggio altra proprietà e altro edificio
- a EST parete in aderenza
- a SUD su verde privato verso Via Roma
- a OVEST su Via Roma

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,65 mq	77,37 mq	1	77,37 mq	2,90 m	T
Cantina	27,03 mq	35,52 mq	0,20	7,10 mq	2,90 m	T
Locale di deposito	54,02 mq	62,49 mq	0,20	12,50 mq	4,00 m	T
Abitazione	77,96 mq	108,38 mq	1	106,38 mq	2,60 m	1
Locale di deposito	13,91 mq	20,45 mq	0,20	4,09 mq	2,80 m	1
Soffitta	36,31 mq	76,65 mq	0,20	15,33 mq	1,70 m	2
Balcone scoperto	2,67 mq	2,67 mq	0,25	0,67 mq	0,00 m	1
Cortile	143,16 mq	143,16 mq	0,18	25,77 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>249,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>249,21 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Per quanto sopra richiamato non si è provveduto ad accertare se l'immobile sia o meno comodamente divisibile in natura in quanto non è pignorato pro-quota (rif. art. 1114 c.p.c.) ovvero non vi è coinvolgimento nella vicenda esecutiva di contitolari non assoggettati all'esecuzione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1980 al 13/05/1987	[REDACTED] Proprietà'	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 50 Categoria R Superficie catastale 379 mq
Dal 13/05/1987 al 22/12/2010	[REDACTED] Proprietà 10/30 [REDACTED] Proprietà 10/30 [REDACTED] Proprietà 10/30	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PON, Fg. 7, Part. 50 Categoria A3 Cl.U, Cons. 10 Rendita € 37.185,00 Piano T-1-2
Dal 22/12/2010 al 22/12/2010	[REDACTED] Proprietà' 1/6 in regime di separazione dei beni [REDACTED] Proprietà' 1/6	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PON, Fg. 7, Part. 50 Categoria A3 Cl.U, Cons. 10 Rendita € 37.185,00 Piano T-1-2
Dal 22/12/2010 al 07/10/2024	[REDACTED] Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PON, Fg. 7, Part. 50 Categoria A3 Cl.U, Cons. 10 Superficie catastale 248 mq Rendita € 37.185,00 Piano T-1-2

Alla presente Relazione di stima sono allegate le visure catastali storiche della proprietà compresa nel compendio pignorato riferita al Bene in oggetto.

Si precisa che il fabbricato posto in comune di Ponzano Monferrato, censito al catasto fabbricati del medesimo comune con il mappale 50 del foglio 7, insiste su area della superficie catastale di are 3.79 precedentemente individuata al catasto terreni di detto comune con il mappale 50 di are 3.79, come fabbricato rurale, successivamente soppresso (variazione n. 121087 del 28 settembre 1989) e passato all'urbano con il medesimo numero di mappa, in forza di denuncia di costituzione in atti dal 16 giugno 1993, nonché in forza di variazione n. 15.1/1991 del 20 novembre 1991 in atti dal 26 agosto 2010 (protocollo n. al0229775).



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	7	50			A3	U	10	248 mq	371,85 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

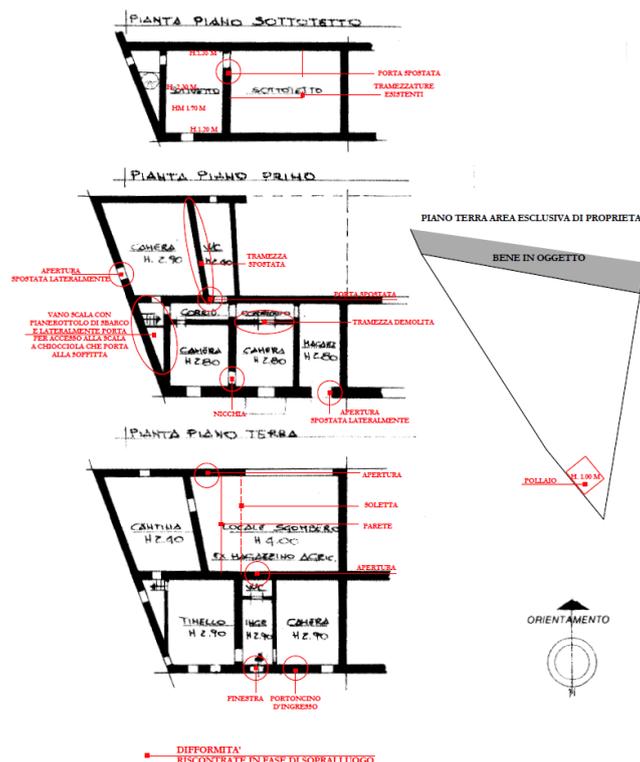
Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio del Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Alessandria il 20/11/1991 da parte del tecnico geom. Glauco Canuti risulta NON CONFORME con lo stato dei luoghi.

Si riassumono brevemente le difformità riscontrate:

- al PT presenza di porta esterna e difformità nella zona retro adibita a locale magazzino
- al P1 difformità dei tramezzi interni
- al piano sottotetto difformità tramezzi interni

Per rettificare quanto segnalato necessita di pratica di sanatoria SCIA, pratica strutturale per la realizzazione della soletta nel locale magazzino e pratica catasto urbano (docfa) per aggiornamento planimetria catastale, il tutto può essere valutato in circa € 5'500.00



## PRECISAZIONI

---

Come richiesto dal mandato del G.E. il sottoscritto accedeva regolarmente agli immobili relativi al compendio pignorato in data 31/05/2024 e sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it).

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio del Comune di Ponzano Monferrato si è reperita la concessione n.42/81 n. protocollo 1006 del 24/06/1981 per la realizzazione di bagno al piano terreno e risanamento pareti della camera sempre al piano terreno, detti lavori sono stati terminati come da documentazione allegata, il 30/03/1983; pratica DIA 05/2009 del 28/03/2009 inerente i lavori di smantellamento e rifacimento tetto con sostituzione lattonerie dello stabile in oggetto e delle altre unità facenti parte del fabbricato, con data di fine lavori il 31/10/2010; la ricerca a nominativo dell'esecutato per verificare la presenza di eventuali pratiche edilizie non ha prodotto alcun risultato; si allega alla presente Relazione Peritale copia della concessione del 26/06/1981 e DIA del 28/03/2009. Si è riscontrato che lo stato di fatto risulta non conforme con la planimetria catastale depositata il 20/11/1991.

## PATTI

---

In merito al Bene in argomento, alla data del sopralluogo avvenuto il 31/05/2024 alla presenza dell'██████████ e alla presenza dell'esecutato ██████████ ██████████ non risultano in essere, per quanto è dato di conoscere, contratti di locazione o di comodato di vario genere e/o tipo.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare in argomento, alla data del sopralluogo il 31/05/2024 risulta in discrete condizioni di manutenzione, non risultano visivamente criticità strutturali, sono presenti segni di umidità di risalita sulla parte bassa delle pareti al piano terreno; cantina e locale deposito al piano terreno risultano al grezzo così come il locale deposito al piano primo e una parte del sottotetto. La copertura risulta in buone condizioni manutentive essendo stata realizzata nel 2010. L'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere ad una serie di lavorazioni di ristrutturazione dell'unità immobiliare e verifica impiantistica.

## PARTI COMUNI

---

Il Bene in argomento risulta inserito in un contesto privato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala, a fronte di quanto riscontrato nonché verificato dalla documentazione agli atti, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Premesso inoltre che l'articolo 173-bis del Decreto Legge n. 83/2015 prevede fra i compiti dell'esperto la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, si segnala come i beni oggetto di pignoramento non risultino gravati da censo, livello o uso civico, richiamando il concetto che un bene può essere pignorato soltanto se di proprietà e non se di questo bene si ha il



semplice possesso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Nord, Sud ed Ovest;

Altezza interna utile: 2.90 al PT, 2.60 al P1, 1.70 media in soffitta;

Strutture verticali: cls armato e muratura portante in discreto stato di conservazione;

Solai: in cls armato e laterizio, voltini in discreto stato di conservazione;

Copertura: a falde visivamente in buone condizioni;

Pareti esterne: in muratura di mattoni intonacata a cui necessitano ripristino generale delle facciate;

Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile;

Pavimentazione interna: grès porcellanato, marmiglia.

Infissi esterni: a due battenti in legno e vetro singolo in discrete condizioni manutentive con persiane esterne in pessime condizioni;

Infissi interni: porte a un battente in legno tamburato con vetro stampato in posizione centrale in discreto stato di conservazione e portoncino per accesso all'appartamento;

Impianto elettrico: sottotraccia, non è presente dichiarazione di conformità;

Impianto idro-sanitario: acqua calda sanitaria produzione con caldaia autonoma, non è presente dichiarazione di conformità;

Impianto termico: al piano terreno stufe/termoconvettore e al piano primo termoconvettori;

Scala di accesso al piano primo: in buono stato manutentivo;

Cantina e locale deposito: al piano terreno al grezzo;

Locale deposito: al piano primo al grezzo;

Soffitta: copertura a falde con struttura in legno e perline, parte della stessa risulta al grezzo su pareti e calpestio

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare, alla data di visita del sopralluogo effettuata il giorno 31/05/2024 alla presenza dell' [REDACTED] e alla presenza dell'esecutata [REDACTED] [REDACTED] risulta occupato dalla [REDACTED] [REDACTED]

La [REDACTED] dichiara inoltre che al momento il nucleo familiare risulta domiciliato in altra sede perchè l'unità immobiliare sarebbe dovuta essere sottoposta a lavori di manutenzione/ristrutturazione. All'interno del Bene sono presenti mobili e arredi.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1980 al 13/05/1987	[REDACTED]	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/04/1980		
		<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>
		UR Sede di Casale Monferrato	17/09/1980	24	820
		Dal 13/05/1987 al 22/12/2010	[REDACTED] Proprieta' 10/30 [REDACTED] Proprieta' 10/30 [REDACTED] Proprieta' 10/30 [REDACTED]	<b>SUCCESSIONE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	20/06/1988			2980	2244
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/12/2010 al 22/12/2010	[REDACTED] Proprieta' 1/6 in regime di separazione dei beni [REDACTED] Proprieta' 1/6 in regime di separazione dei beni [REDACTED]			<b>DONAZIONE</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT. ROBERTO MILANI	22/12/2010	93169	8254
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	28/12/2010	6311	4568
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 22/12/2010 al 22/12/2010	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni [REDACTED]	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT. ROBERTO MILANI	22/12/2010	93170	8255
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	28/12/2010	6312	4569
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Dagli atti in possesso e dalle verifiche effettuate risulta che successivo al pignoramento è presente atto di accettazione eredità di [REDACTED] mancato il 13/05/1987, risulta depositato agli atti certificati ipocatastali, dai quali si evincono i dati inerenti l'Atto di Provenienza e che viene inoltre depositato come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 07/07/2015  
Reg. gen. 2976 - Reg. part. 314  
Importo: € 272.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 136.000,00  
Rogante: DOTT. MARINA ACETO  
Data: 25/06/2015  
N° repertorio: 5674  
N° raccolta: 4316



### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 23/02/2024  
Reg. gen. 916 - Reg. part. 768



Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di € 124'505,72 oltre interessi e spese

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate e dalle ricerche effettuate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura Euro 200.00 oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria per la cancellazione del pignoramento; la cancellazione dell'ipoteca volontaria l'onere di cancellazione ammonta allo 0.50% del valore dell'ipoteca pari ad Euro 1'360,00, oltre ad Euro 59.00 per imposta di bollo ed Euro 35.00 per tassa ipotecaria.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In seguito alla verifica effettuata presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Monferrato in merito all'acquisizione dei Titoli abilitativi e della Dichiarazione di agibilità degli immobili in oggetto: si veda a tal proposito l'allegato 12 contenente quanto reperito. Dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente tav. 2 risulta che: lo stabile in cui è inserito il Bene viene individuato all'interno dell'Area di tipo B, le Norme Tecniche di Attuazione di riferimento sono all'art.10 e vengono definite come Aree di completamento.

Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) ampliamento, ai sensi dell'art. 3 della LR 02/03/2011 n 1; f) sopraelevazione ai sensi della LR 02/03/2011 n 1; g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione ai sensi della LR 02/03/2011 n 1 – Art. 4,

ovvero sostituzione edilizia; h) recupero volumi rustici esistenti, a sensi della LR 29/04/2003 n 9

i) opere interne



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

La costruzione dell'edificio risulta circa degli anni 50. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate non è stata reperita concessione per la realizzazione dello stabile, sono state reperite le seguenti concessioni:

- concessione n.42/81 n. protocollo 1006 del 24/06/1981 per la realizzazione di bagno al piano terreno e risanamento pareti della camera sempre al piano terreno, detti lavori sono stati terminati il 30/03/1983
- pratica DIA 05/2009 del 28/03/2009 inerente i lavori di smantellamento e rifacimento tetto con sostituzione lattonerie dello stabile in oggetto e delle altre unità facenti parte del fabbricato, con data di fine lavori il 31/10/2010;

Non sussiste conformità tra lo stato dei luoghi e quanto presente sulla scheda catastale, non è presente la concessione originaria di costruzione dello stabile, vi sono delle difformità delle tramezze interne, soletta magazzino, porta esterna al piano terreno, tramezzature in soffitta; le difformità possono essere sanate redigendo pratica edilizia di sanatoria, pratica strutturale per la soletta e pratica catastale, il costo per la regolarizzazione comprensivo di sanzione e diritti di segreteria potrà essere di circa € 5'5000.

### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - VIA ROMA 1

Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato su Via Roma 1, arteria viaria di accesso in Ponzano Monferrato. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di Poste e Municipio. Trattasi di edificio residenziale a due piani fuori terra più sottotetto con area verde sul fronte di accesso e piccola area sul retro; il bene risulta in aderenza con altra parte di stabile formando un unico blocco a schiera (ex cascinale). Il Bene ha al piano terreno tre vani con bagno atti a definire la zona giorno, sul retro troviamo un locale adibito a magazzino, cantina e posta lateralmente alla parete su Via Roma la scala di accesso al piano primo; tramite la scala si raggiunge il primo piano dove troviamo tre camere, un bagno e un locale al grezzo con parete esterna in grigliato di mattoni forati; tramite scala a chiocciola si raggiunge il piano sottotetto dove parte di questo risulta al grezzo mentre una parte risulta rifinita con intonaco e pavimentazione in tessuto. Nella parte di giardino frontale allo stabile in oggetto troviamo un piccolo e basso fabbricato adibito una volta a pollaio. Le caratteristiche costruttive dello stabile, detta costruzione risale a circa agli anni '50, sono in muratura e cls con tramezze interne in muratura, solai con travetti e voltini, la copertura dell'edificio risulta a falde con struttura in legno; i serramenti esterni dei locali in legno con vetro singolo, l'accesso pedonale/carraio allo stabile avviene tramite basso cancello in ferro posto su strada. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che Via Roma risulta essere arteria di accesso al paese di Ponzano Monferrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 50, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 85.977,45

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 all'immobile oggetto della stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ponzano Monferrato (AL) - VIA ROMA 1	249,21 mq	345,00 €/mq	€ 89.715,60	100,00%	€ 85.977,45
				Valore di stima:	€ 85.977,45

Valore di stima: € 85.977,45

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Pratica comunale sanatoria per difformità opere e accatastamento catasto urbano	5.500,00	€

**Valore finale di stima: € 63.281,96**

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 all'immobile oggetto della stima.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito alla creditrice procedente si precisa che la procedura esecutiva immobiliare risulta

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.

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 17/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Barbonaglia Alessandro



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.01-CERTIFICATO DI RESIDENZA (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.02-CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL.03-VISURE PER SOGGETTO (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL.04-VISURE STORICHE (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALL.05-ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL.06-PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.07-ESTRATTO PRGC (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.08-ESTRATTO NTA (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - ALL.09-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ALL.10-ORTOFOTO (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.11-ACCESSO ATTI (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL.12-CONCESSIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.13-ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.14-ISPEZIONI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.15-VERIFICA PLANIMETRICA (Aggiornamento al 31/05/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ponzano Monferrato (AL) - VIA ROMA 1

Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato su Via Roma 1, arteria viaria di accesso in Ponzano Monferrato. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di Poste e Municipio. Trattasi di edificio residenziale a due piani fuori terra più sottotetto con area verde sul fronte di accesso e piccola area sul retro; il bene risulta in aderenza con altra parte di stabile formando un unico blocco a schiera (ex cascina). Il Bene ha al piano terreno tre vani con bagno atti a definire la zona giorno, sul retro troviamo un locale adibito a magazzino, cantina e posta lateralmente alla parete su Via Roma la scala di accesso al piano primo; tramite la scala si raggiunge il primo piano dove troviamo tre camere, un bagno e un locale al grezzo con parete esterna in grigliato di mattoni forati; tramite scala a chiocciola si raggiunge il piano sottotetto dove parte di questo risulta al grezzo mentre una parte risulta rifinita con intonaco e pavimentazione in tessuto. Nella parte di giardino frontale allo stabile in oggetto troviamo un piccolo e basso fabbricato adibito una volta a pollaio. Le caratteristiche costruttive dello stabile, detta costruzione risale a circa agli anni '50, sono in muratura e cls con tramezze interne in muratura, solai con travetti e voltini, la copertura dell'edificio risulta a falde con struttura in legno; i serramenti esterni dei locali in legno con vetro singolo, l'accesso pedonale/carraio allo stabile avviene tramite basso cancello in ferro posto su strada. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che Via Roma risulta essere arteria di accesso al paese di Ponzano Monferrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 50, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In seguito alla verifica effettuata presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Monferrato in merito all'acquisizione dei Titoli abilitativi e della Dichiarazione di agibilità degli immobili in oggetto: si veda a tal proposito l'allegato 12 contenente quanto reperito. Dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente tav. 2 risulta che: lo stabile in cui è inserito il Bene viene individuato all'interno dell'Area di tipo B, le Norme Tecniche di Attuazione di riferimento sono all'art.10 e vengono definite come Aree di completamento. Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) ampliamento, ai sensi dell'art. 3 della LR 02/03/2011 n 1; f) sopraelevazione ai sensi della LR 02/03/2011 n 1; g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione ai sensi della LR 02/03/2011 n 1 - Art. 4, ovvero sostituzione edilizia; h) recupero volumi rustici esistenti, a sensi della LR 29/04/2003 n 9 i) opere interne

**Prezzo base d'asta: € 63.281,96**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.281,96**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ponzano Monferrato (AL) - VIA ROMA 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 50, Categoria A3	<b>Superficie</b>	249,21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in argomento, alla data del sopralluogo il 31/05/2024 risulta in discrete condizioni di manutenzione, non risultano visivamente criticità strutturali, sono presenti segni di umidità di risalita sulla parte bassa delle pareti al piano terreno; cantina e locale deposito al piano terreno risultano al grezzo così come il locale deposito al piano primo e una parte del sottotetto. La copertura risulta in buone condizioni manutentive essendo stata realizzata nel 2010. L'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere ad una serie di lavorazioni di ristrutturazione dell'unità immobiliare e verifica impiantistica.		
<b>Descrizione:</b>	Il Bene in argomento facente parte del compendio pignorato è ubicato su Via Roma 1, arteria viaria di accesso in Ponzano Monferrato. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di Poste e Municipio. Trattasi di edificio residenziale a due piani fuori terra più sottotetto con area verde sul fronte di accesso e piccola area sul retro; il bene risulta in aderenza con altra parte di stabile formando un unico blocco a schiera (ex cascinale). Il Bene ha al piano terreno tre vani con bagno atti a definire la zona giorno, sul retro troviamo un locale adibito a magazzino, cantina e posta lateralmente alla parete su Via Roma la scala di accesso al piano primo; tramite la scala si raggiunge il primo piano dove troviamo tre camere, un bagno e un locale al grezzo con parete esterna in grigliato di mattoni forati; tramite scala a chiocciola si raggiunge il piano sottotetto dove parte di questo risulta al grezzo mentre una parte risulta rifinita con intonaco e pavimentazione in tessuto. Nella parte di giardino frontale allo stabile in oggetto troviamo un piccolo e basso fabbricato adibito una volta a pollaio. Le caratteristiche costruttive dello stabile, detta costruzione risale a circa agli anni '50, sono in muratura e cls con tramezze interne in muratura, solai con travetti e voltini, la copertura dell'edificio risulta a falde con struttura in legno; i serramenti esterni dei locali in legno con vetro singolo, l'accesso pedonale/carraio allo stabile avviene tramite basso cancello in ferro posto su strada. In riferimento alle caratteristiche urbanistiche dell'area si segnala che Via Roma risulta essere arteria di accesso al paese di Ponzano Monferrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare, alla data di visita del sopralluogo effettuata il giorno 31/05/2024 alla presenza [REDACTED] risulta occupato [REDACTED] dichiara che al momento il nucleo familiare risulta domiciliato in altra sede perchè l'unità immobiliare sarebbe dovuta essere sottoposta a lavori di manutenzione/ristrutturazione. All'interno del Bene sono presenti mobili e arredi.		



