
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.964,50	24

INCARICO

In data 16/04/2024, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r_fumagalli_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale/abitativa inserita nella zona periferica sud dell'abitato di Casale Monferrato, al civico n°28 di via Rosselli; l'indirizzo si stacca in direzione ovest dalla sp31 che nel tratto urbano costituisce una radiale primaria e prende il nome di Corso Valentino.

E' raggiungibile, come detto, tramite strade ordinarie urbane di normale percorribilità e la zona è servita nelle vicinanze da tutti i servizi essenziali.

Tra i centri di maggior rilievo, vi sono Vercelli (distante circa 28 km) e Alessandria (distante circa 34 km); entrambe sono collegate sia da strade provinciali che dall'autostrada A26 il cui casello più prossimo -Casale sud- dista circa km 4.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare destinata a box-auto inserita nella zona periferica sud dell'abitato di Casale Monferrato, al civico n°28/A di via Rosselli; l'indirizzo si stacca in direzione ovest dalla sp31 che nel tratto urbano costituisce una radiale primaria e prende il nome di Corso Valentino.

E' raggiungibile, come detto, tramite strade ordinarie urbane di normale percorribilità e la zona è servita nelle vicinanze da tutti i servizi essenziali.

Tra i centri di maggior rilievo, vi sono Vercelli (distante circa 28 km) e Alessandria (distante circa 34 km); entrambe sono collegate sia da strade provinciali che dall'autostrada A26 il cui casello più prossimo -Casale sud- dista circa km 4.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. Massimo Cagnacci, Notaio in Casale Monferrato, recante data 20 febbraio 2024.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, la visura catastale storica aggiornata al 17.04.2024 relativa al bene pignorato, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria dell'unità immobiliare ai fini del raffronto in loco (*vedi allegati); si è inoltre provveduto a richiedere presso la Conservatoria RR.II. di Vercelli, l'elenco delle formalità in capo all'esecutata con aggiornamento al 20.06.2024 (*allegato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. Massimo Cagnacci, Notaio in Casale Monferrato, recante data 20 febbraio 2024.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, la visura catastale storica aggiornata al 17.04.2024 relativa al bene pignorato, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria dell'unità immobiliare ai fini del raffronto in loco (*vedi allegati); si è inoltre provveduto a richiedere presso la Conservatoria RR.II. di Vercelli, l'elenco delle formalità in capo all'esecutata con aggiornamento al 20.06.2024 (*allegato).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 14.04.2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 14.04.2024.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

Coerenze da nord ed in senso orario con riferimento alla planimetria c.f.:
vuoto su area cortilizia, andito carraio di accesso al cortile, sedime condominiale libero fronte strada, vano scala e altra unità immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

Coerenze da nord ed in senso orario con riferimento alla planimetria c.f.:
particella n.1359 - 2386 - area cortilizia (sedime n.1366) - particelle n.1365 - 1351.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	60,26 mq	74,30 mq	1	74,30 mq	0,00 m	2°
Balconi	6,45 mq	6,45 mq	0,33	2,13 mq	0,00 m	2°
Cantina	11,40 mq	14,71 mq	0,20	2,94 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				79,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,37 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,15 mq	14,70 mq	1	14,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,70 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 17/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1363, Sub. 12 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 258,23 Piano 2°

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 17.04.2024 allegate alla presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 17/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1364, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 34,09 Piano T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 17.04.2024 allegate alla presente relazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	1363	12		A4	5	5	79 mq	258,23 €	2°	

Corrispondenza catastale

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 17.04.2024 allegate alla presente relazione.

La planimetria catastale richiesta ad Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria

risulta

derivare dalla rasterizzazione di una planimetria redatta in data 08.02.1965.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, risultano le seguenti difformità:

- chiusura della porta di comunicazione tra cucina e corridoio di ingresso;
- profondità del bagno differente;
- larghezza cucina differente;
- modeste ulteriori difformità dimensionali.

Ancorchè dette difformità non incidano sulla diversa attribuzione della rendita catastale (il numero di vani risulterebbe comunque invariato), secondo opinione dello scrivente si dovrà provvedere alla variazione catastale di aggiornamento a completamento della preordinata regolarizzazione edilizia (vedi capitolo dedicato). Il costo della variazione può essere quantificato cautelativamente in circa Euro 1.000,00 oltre accessori di legge e diritti da corrispondere ad Agenzia Entrate per l'approvazione della pratica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	1364	6		C6	4	12	14 mq	34,09 €	T	

Corrispondenza catastale

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 17.04.2024 allegate alla presente relazione.

La planimetria catastale richiesta ad Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risulta derivare dalla rasterizzazione di una planimetria redatta in data 08.02.1965.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato, risulta una rappresentazione grafica non conforme alla scala di rappresentazione. Atteso che il box è parte di una manica di fabbricato suddiviso in numerose rimesse pressochè uguali, appare verosimile ipotizzare che trattasi di probabile errore grafico; la conferma dovrà in ogni caso essere vagliata in accordo con Agenzia delle Entrate-territorio competente ed ufficio tecnico, per la verifica dell'eventuale necessaria variazione/regolarizzazione di aggiornamento; solo a quel punto potranno essere valutati i relativi costi.

Si da atto, in ogni caso, che la planimetria attualmente in atti, riporta una finestra al fondo della rimessa che in loco non risulta esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni anche in ragione della conservazione e cura operata dall'occupante. Si rilevano anche alcuni interventi manutentivi di aggiornamento del servizio igienico e l'inserimento di doppi vetri ancorchè in rialesatura del serramento originario.

Non si dispone della certificazione degli impianti, pertanto una verifica di controllo ed eventuale aggiornamento/adequamento di conformità a norma, sarebbe auspicabile.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni anche in relazione alla destinazione d'uso.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

L'immobile è inserito in contesto a regime condominiale e quindi dotato delle parti comuni per destinazione quali a titolo esemplificativo, anditi pedonali/carrai, accessi, porzioni di sedime libero e vano scale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

L'immobile è inserito in contesto a regime condominiale e quindi dotato delle parti comuni per destinazione quali a titolo esemplificativo, anditi pedonali/carrai, accessi e porzioni di sedime libero.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

Nulla risulta dai titoli di provenienza così come indicati nella certificazione notarile in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

Nulla risulta dai titoli di provenienza così come indicati nella certificazione notarile in atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

L'unità immobiliare risulta inserita in maggior fabbricato denominato "Condominio Rosselli"

Internamente si compone come segue:

- ingresso/corridoio a fungere da disimpegno tra i vani;
- sul lato destro del corridoio (entrando), soggiorno ed ivi porta di comunicazione con la cucina dalla quale si accede al piccolo balcone fronte-strada (lato nord);
- sul lato sinistro del corridoio (entrando), due camere delle quali la minore con accesso al balcone verso area cortilizia (lato sud)
- al fondo del corridoio il bagno

- cantina pertinenziale a corredo.
(*vedi planimetria catastale)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

L'unità immobiliare è parte di una manica di fabbricato insistente sull'area cortilizia costituita da una serie di box-auto.

Internamente è in grado di ospitare un'automobile di medie/normali dimensioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato con il Custode nominato, l'unità immobiliare risultava occupata della debitrice esecutata così come risulta dalla relazione di accesso depositata a cura del medesimo Custode.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato con il Custode nominato, l'unità immobiliare risultava occupata della debitrice esecutata così come risulta dalla relazione di accesso depositata a cura del medesimo Custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1963	**** Omissis ****	comprevenida			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	07/05/1963	1442	1690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/08/1998 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione (de cuius Bergante Pietro)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	19/03/1999	1534	1119
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2004 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione (de cuius Macchia Clelia Teresa)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	11/03/2005	1366	892
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius Macchia Clelia)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	19/11/2024	5489	4591
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2005 al 23/03/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	17/03/2005	1469	953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius Bergante Pietro)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	19/11/2024	5488	4590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	31/03/2010	1535	1077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 20/02/2024

Dall'esame della certificazione notarile emergono le seguenti osservazioni:

1) la provenienza in capo alla sig.ra _____ così come riportata nella certificazione, manca degli estremi relativi alla trascrizione; in merito lo scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni del caso al fine di integrare i dati mancanti;

2) quanto alle successioni in morte di _____ e _____, (successioni in favore di _____) si aggiornano le provenienze nella presente relazione a seguito del deposito da parte del creditore procedente, delle relative accettazioni tacite di eredità, entrambe trascritte il 19.11.2024.

Lo scrivente provvede inoltre a ri-aggiornare l'ispezione nominativa -al 25.11.2024- in capo alla debitrice esecutata, (*vedi elenco formalità allegato), dalla quale non risultano atti successivi alla data di redazione della certificazione notarile e di deposito della precedente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1963	**** Omissis ****	comprevenida			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	07/05/1963	1442	1690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/08/1998 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione (de cuius Bergante Pietro)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	19/03/1999	1534	1119
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2004 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione (de cuius Macchia Clelia Teresa)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	11/03/2005	1366	892
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius Macchia Clelia)			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	19/11/2024	5489	4591
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2005 al 23/03/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	17/03/2005	1469	953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius Bergante Pietro)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	19/11/2024	5488	4590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	31/03/2010	1535	1077

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 20/02/2024

Dall'esame della certificazione notarile emergono le seguenti osservazioni:

1) la provenienza in capo alla sig.ra _____ così come riportata nella certificazione, manca degli estremi relativi alla trascrizione; in merito lo scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni del caso al fine di integrare i dati mancanti;

2) quanto alle successioni in morte di _____ (e _____), (successioni in favore di _____) si aggiornano le provenienze nella presente relazione a seguito del deposito da parte del creditore procedente, delle relative accettazioni tacite di eredità, entrambe trascritte il 19.11.2024.

Lo scrivente provvede inoltre a ri-aggiornare l'ispezione nominativa -al 25.11.2024- in capo alla debitrice esecutata, (*vedi elenco formalità allegato), dalla quale non risultano atti successivi alla data di redazione della certificazione notarile e di deposito della precedente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria (Conservatoria RR.II. Casale Monferrat aggiornate al 20/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 12/02/2024

Reg. gen. 727 - Reg. part. 607

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Formalità pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 12.02.2024.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo _____), effettuata dallo scrivente il 20.06.2024 non risultano formalità in data successiva alla certificazione notarile di cui sopra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria (Conservatoria RR.II. Casale Monferrat aggiornate al 20/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 12/02/2024
Reg. gen. 727 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 12.02.2024.
Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo _____), effettuata dallo scrivente il 20.06.2024 non risultano formalita' in data successiva alla certificazione notarile di cui sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi all'unità immobiliare in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale.

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico, risulta la seguente pratica edilizia:

- permesso edilizio n.244 del 15 dicembre 1962, rilasciato in capo a _____ per "costruire un fabbricato di civile abitazione in via C. Rosselli";
- autorizzazione all'abitabilità n.2786/14 del 12.05.1965.

Dal raffronto tra la planimetria progettuale fornita e lo stato dei luoghi risultano le seguenti difformità:

- chiusura della porta di comunicazione tra cucina e corridoio di ingresso;
- profondità del bagno progettualmente prevista in cm 220, rilevati in loco cm 278;
- larghezza cucina progettualmente prevista in cm 180, rilevata in loco cm 190;
- modeste ulteriori difformità dimensionali.

Eseguite, preordinate e fatte salve le verifiche di compatibilità presso il comune, il costo professionale per l'allestimento della pratica di sanatoria può essere quantificato in circa Euro 2.500,00 oltre accessori di Legge ed oltre diritti da versare al comune da confermarsi a cura dell'ufficio ricevente all'atto della presentazione. Atteso il recente D.L. 69 del 29.05.2024 e pendente l'eventuale conversione, potrebbero verificarsi differenti condizioni inerenti la regolarizzazione e relativi oneri.

* * * * *

Quanto alla procedura che ci occupa, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà

presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresi i relativi oneri/oblazioni.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi all'unità immobiliare in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale.

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico, risulta la seguente pratica edilizia:

- permesso edilizio n.184 del 19 novembre 1964, rilasciato in capo a _____ per "costruire una batteria di n.12 garages nel cortile del Condominio Rosselli in via C. Rosselli".

Dal raffronto tra la planimetria progettuale fornita e lo stato dei luoghi risulta riportata una finestra al fondo delle rimesse che in loco non esiste. La planimetria progettuale fornita riporta la quotatura di una "rimessa tipo" le cui dimensioni risultano leggermente differenti da quanto rilevato in loco.

Atteso il recente D.L. 69 del 29.05.2024 e pendente l'eventuale conversione, potrebbero verificarsi differenti condizioni inerenti la regolarizzazione e relativi oneri la cui valutazione complessiva (che in tal caso dovrebbe interessare, probabilmente, l'intera manica, dovranno essere eseguite previe verifiche di compatibilità presso il comune, il cui costo professionale, per tali ragioni, non può essere ragionevolmente preventivato.

Quanto alla procedura che ci occupa, l'art. 46 DRP 380/01 e s.m.i. prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresi i relativi oneri/oblazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO S1 - 2°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La procedura esecutiva immobiliare di cui trattasi nasce su impulso del Condominio Rosselli 28 che è creditore procedente.

L'amministrazione, ad uopo interpellata, ha riscontrato la richiesta comunicando l'esercizio consuntivo in corso (su base preventiva salvo conguaglio al 31/08/2024) e il consuntivo anno precedente che, per la proprietà attuale sono:

esercizio consuntivo 01/09/2022- 31/08/2023 € 2.243,79

esercizio preventivo 01/09/2023 - 31/08//2024 € 2.282,92.

La comunicazione non precisa se vi è distinguo per quote tra abitazione e rimessa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ROSSELLI, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La procedura esecutiva immobiliare di cui trattasi nasce su impulso del Condominio Rosselli 28 che è creditore procedente.

L'amministrazione, ad uopo interpellata, ha riscontrato la richiesta comunicando l'esercizio consuntivo in corso (su base preventiva salvo conguaglio al 31/08/2024) e il consuntivo anno precedente che, per la proprietà attuale sono:

esercizio consuntivo 01/09/2022- 31/08/2023 € 2.243,79

esercizio preventivo 01/09/2023 - 31/08//2024 € 2.282,92.

La comunicazione non precisa se vi è distinguo per quote tra abitazione e rimessa.

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, vie di comunicazione, stato di manutenzione, conservazione e finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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, 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°
Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale/abitativa inserita nella zona periferica sud dell'abitato di Casale Monferrato, al civico n°28 di via Rosselli; l'indirizzo si stacca in direzione ovest dalla sp31 che nel tratto urbano costituisce una radiale primaria e prende il nome di Corso Valentino. E' raggiungibile, come detto, tramite strade ordinarie urbane di normale percorribilità e la zona è servita nelle vicinanze da tutti i servizi essenziali. Tra i centri di maggior rilievo, vi sono Vercelli (distante circa 28 km) e Alessandria (distante circa 34 km); entrambe sono collegate sia da strade provinciali che dall'autostrada A26 il cui casello più prossimo -Casale sud- dista circa km 4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1363, Sub. 12, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 67.464,50
In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione (primi anni '60) del fabbricato di cui è parte, degli interventi interni eseguiti, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili nella zona, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (buono stato di conservazione, razionale distribuzione degli spazi, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi manutentivi, di aggiornamento ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 850,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T
Trattasi di unità immobiliare destinata a box-auto inserita nella zona periferica sud dell'abitato di Casale Monferrato, al civico n°28/A di via Rosselli; l'indirizzo si stacca in direzione ovest dalla sp31 che nel tratto urbano costituisce una radiale primaria e prende il nome di Corso Valentino. E' raggiungibile, come detto, tramite strade ordinarie urbane di normale percorribilità e la zona è servita nelle vicinanze da tutti i servizi essenziali. Tra i centri di maggior rilievo, vi sono Vercelli (distante circa 28 km) e

Alessandria (distante circa 34 km); entrambe sono collegate sia da strade provinciali che dall'autostrada A26 il cui casello più prossimo -Casale sud- dista circa km 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1364, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.500,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione (metà anni '60), lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili nella zona, che trovano conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (buono stato di conservazione, consistenza, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia incerta, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla destinazione d'uso viene determinato a corpo secondo prassi estimativa per siffatta tipologia di immobili e, nel caso specifico pari ad Euro 8.500,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°	79,37 mq	850,00 €/mq	€ 67.464,50	100,00%	€ 67.464,50
Bene N° 2 - Garage Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T	14,70 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 8.500,00
				Valore di stima:	€ 75.964,50

Valore di stima: € 75.964,50

Valore finale di stima: € 75.964,50

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 28/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fumagalli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA RR.II. - agg. elenco formalità 25.11.2024
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 4 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.964,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano S1 - 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1363, Sub. 12, Categoria A4	Superficie	79,37 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni anche in ragione della conservazione e cura operata dall'occupante. Si rilevano anche alcuni interventi manutentivi di aggiornamento del servizio igienico e l'inserimento di doppi vetri ancorchè in rialesatura del serramento originario. Non si dispone della certificazione degli impianti, pertanto una verifica di controllo ed eventuale aggiornamento/adequamento di conformità a norma, sarebbe auspicabile. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale/abitativa inserita nella zona periferica sud dell'abitato di Casale Monferrato, al civico n°28 di via Rosselli; l'indirizzo si stacca in direzione ovest dalla sp31 che nel tratto urbano costituisce una radiale primaria e prende il nome di Corso Valentino. E' raggiungibile, come detto, tramite strade ordinarie urbane di normale percorribilità e la zona è servita nelle vicinanze da tutti i servizi essenziali. Tra i centri di maggior rilievo, vi sono Vercelli (distante circa 28 km) e Alessandria (distante circa 34 km); entrambe sono collegate sia da strade provinciali che dall'autostrada A26 il cui casello più prossimo -Casale sud- dista circa km 4.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Rosselli, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1364, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	14,70 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni anche in relazione alla destinazione d'uso. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare destinata a box-auto inserita nella zona periferica sud dell'abitato di Casale Monferrato, al civico n°28/A di via Rosselli; l'indirizzo si stacca in direzione ovest dalla sp31 che nel tratto urbano costituisce una radiale primaria e prende il nome di Corso Valentino. E' raggiungibile, come detto, tramite strade ordinarie urbane di normale percorribilità e la zona è servita nelle vicinanze da tutti i servizi essenziali. Tra i centri di maggior rilievo, vi sono Vercelli (distante circa 28 km) e Alessandria (distante circa 34 km); entrambe sono collegate sia da strade provinciali che dall'autostrada A26 il cui casello più prossimo -Casale sud- dista circa km 4.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		