
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Visentini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 186.499,88	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 26/09/2023, il sottoscritto Ing. Visentini Andrea, con studio in Via Aravecchia, 6 - 13100 - Vercelli (VC), email ingvisentini@libero.it, PEC andrea.visentini2@ingpec.eu, Tel. 3385725220, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2023 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 Pontestura (AL) - Via Livio Marbello 39

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione su tre piani fuori terra, oltre a porzione di corte esclusiva e fabbricato accessorio porticato in corpo staccato. Al piano terra: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, vano scala interno, locale di sgombero, due ripostigli, due porticati e centrale termica. Al piano primo: disimpegno, salotto, camera, camera guardaroba, servizio igienico con antibagno, lavanderia, sottotetto e balcone. Al piano secondo: disimpegno, una camera e camera guardaroba. Oltre a porzione di corte esclusiva e fabbricato accessorio, in corpo staccato, su di un piano fuori terra, composto da tre portici e un ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Pontestura (AL) - Via Livio Marbello 39

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il Mappale **** Omissis **** confina a Nord con **** Omissis ****; a Est con **** Omissis **** a Ovest sempre con **** Omissis ****

Il Mappale **** Omissis **** confina inoltre a Sud con strada di accesso, e Mappali **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione cucina	23,04 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,35 m	T
Abitazione soggiorno	29,16 mq	31,36 mq	1	31,36 mq	2,50 m	T
Abitazione bagno	6,40 mq	6,80 mq	1	6,80 mq	2,45 m	T
Abitazione disimpegno	5,00 mq	5,20 mq	1	5,20 mq	2,50 m	T
Locale di deposito	20,40 mq	22,60 mq	0,20	4,52 mq	2,60 m	T
Locale di deposito	12,00 mq	13,20 mq	0,20	2,64 mq	2,45 m	T
Loggia1	14,08 mq	16,89 mq	0,40	6,76 mq	3,75 m	T
Loggia2	32,00 mq	38,40 mq	0,40	15,36 mq	2,50 m	T
Porticato1separato	55,20 mq	60,72 mq	0,20	12,14 mq	3,15 m	T
Porticato2separato	15,40 mq	16,94 mq	0,20	3,39 mq	3,85 m	T
Porticato3separato	8,80 mq	9,68 mq	0,20	1,94 mq	3,05 m	T
Cortile890mq	775,00 mq	775,00 mq	0,18	180,00 mq	0,00 m	T
Abitazione salotto	29,76 mq	35,71 mq	1	35,71 mq	2,60 m	1
Abitazione camera e guardaroba	29,12 mq	34,94 mq	1	34,94 mq	2,60 m	1
Abitazione bagno e lavanderia	20,16 mq	24,12 mq	1	24,12 mq	2,60 m	1
Locale di deposito	32,50 mq	39,36 mq	0,20	7,87 mq	2,50 m	1
Abitazione camera e guardaroba	29,12 mq	34,94 mq	0,33	9,90 mq	2,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				407,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				407,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1996 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 2, Part. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 325,37
Dal 15/11/2007 al 17/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 2, Part. 9, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 9 Rendita € 464,81
Dal 17/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 2, Part. 9, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 11,5 Rendita € 861,19
Dal 09/11/2015 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 9, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 11,5 Rendita € 861,19 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
QUA	2	9	1		A2	1	11,5	365 mq	861,19 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Precisazione numero 1, in merito al fatto che non esistano parti comuni: il bene così catastalmente identificato non è in comproprietà con altri soggetti estranei all'esecuzione, ma si tratta di due porzioni di fabbricato (ossia quella residenziale e quella dei porticati) che insistono sul medesimo mappale.

Precisazione numero 2, in merito all'unico subalterno esistente al **** Omissis **** : è presente un solo subalterno ossia il **** Omissis **** costituito da due porzioni di fabbricati, ossia una residenziale a tre piani fuori terra con piano terreno, primo e secondo ubicata nella porzione Est del lotto di proprietà; ed una porzione di fabbricati porticati ad un solo piano fuori terra ubicata nella porzione Ovest del lotto di proprietà.

PATTI

Alla data attuale non risultano patti in essere.

Da ispezione presso Uffici dell'Agenzia del Territorio in allegato, non risultano contratti di locazione che interessino i beni in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato principale residenziale e del porticato in corpo staccato è buono.

PARTI COMUNI

Il lotto di terreno ENTE URBANO al Catasto Terreni di **** Omissis **** denominato **** Omissis **** ospita il rispettivo **** Omissis **** oggetto della stima. Il bene così catastalmente identificato non è in comproprietà con altri soggetti estranei all'esecuzione, ma si tratta di due porzioni di fabbricato (ossia quella residenziale e il porticato) che insistono sul medesimo mappale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al compendio avviene attraverso stradina carrabile inghiaziata di proprietà di terzi non eseguiti, ossia i titolari del **** Omissis **** Si precisa che la stradina in questione, il passaggio attraverso la quale non risulta regolato da alcuna servitù di passaggio, è l'unico accesso al compendio pignorato.

La strada carrabile è di proprietà di terzi, ossia i titolari del **** Omissis ****

Più precisamente da approfondimento catastale ad oggi si possono elencare tali proprietà in

**** Omissis **** proprietà **** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis **** Foglio **** Omissis ****

**** Omissis **** Foglio **** Omissis ****

**** Omissis **** Foglio **** Omissis ****

**** Omissis **** Foglio **** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si giunge ai fabbricati tramite strada carrabile in terra (per approfondimenti si veda sezione servitù, senso, livello e usi civici) che si dirama dalla pubblica strada, il lotto è racchiuso da un cancello metallico a due ante e da muri di muratura portante, in parte intonacati.

Il Fabbricato principale e le tettoie porticate si trovano entro lotto di proprietà recintato da muri e cancellate; il fabbricato principale civile è in muratura portante e confinante a NordEst e NordOvest con altre proprietà, invece ad Ovest e a Sud aggetta su corte di proprietà.

Nella suddetta corte sono presenti delle tettoie porticate confinanti ad Ovest con proprietà altrui, sugli altri lati con corte di proprietà.

Il fabbricato civile si presenta esternamente intonacato ed elevato a tre piani fuori terra abitabili e nella parte Nord è dotato di porticati. Il tetto è a due falde con struttura lignea e manto in coppi.

La copertura è a due falde con orditura lignea e coppi, realizzata nel 2001, autorizzata con regolare pratica edilizia allegata.

All'esterno sul fronte Sud del piano primo è presente un balcone con ringhiere metalliche.

Il fabbricato si compone di un piano terreno, di un piano primo raggiungibile da scala interna a rampa unica, di un piano secondo raggiungibile dalla prosecuzione della scala interna a rampa unica, di un sottotetto non abitabile che copre il portico a Nord del fabbricato di civile abitazione.

Al piano terreno: ingresso con portoncino su soggiorno e più finestre su corte privata, solaio in legno con travi a vista, colonne portanti in muratura faccia a vista;

cucina con due aperture finestrate aggettanti su corte interna e volta a padiglione in muratura, in parte è stato lasciato a vista il particolare rustico della volta; bagno e locale di sgombero.

Sempre al piano terreno accessibili da corte privata, due porticati e locale centrale termica finestrato, l'impianto di riscaldamento centralizzato è a radiatori alimentato a legna da termocaldaia, con tradizionale canale di scarico metallico.

Al piano primo si possono individuare due zone a Nord e a Sud della scala interna: a Nord salotto aggettante su corte, in parte suddiviso da paretina in cartongesso, locale lavanderia, antibagno e bagno finestrato; una zona a Sud della scala con disimpegno, guardaroba ed una camera tutti finestrati, in questa zona Sud del piano primo i solai sono in voltini curvi in muratura e putrelline metalliche.

Sempre da questo piano si può raggiungere una porzione di sottotetto del porticato Nord sottostante.

Al piano secondo si può individuare una sola zona, a Sud della prosecuzione dell'unica scala interna: un disimpegno conduce ad una camera e ad un locale guardaroba entrambi finestrati, in questa zona i solai sono in voltini curvi in muratura e putrelline metalliche.

Le finiture si presentano buone: serramenti in metallo verniciato con doppio vetro e porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di cotto a fuga chiara anche nei bagni, intonaco civile tinteggiato.

I servizi igienici sono in buono stato, con pavimenti in piastrelle di cotto a fuga chiara e piastrelle in gres porcellanato.

L'impianto elettrico non è recentissimo ma pare in discreto stato di conservazione.

In alcuni locali, principalmente nel bagno al piano primo si notano sui soffitti alcune tracce di umidità, in alcuni locali quali la scala si notano alcune cavillature parietali.

Il fabbricato di porticati entro la corte privata ha struttura in colonne di muratura portante, tetto a falde con

struttura lignea e manto in coppi, e si trova frontale al fabbricato principale dalla parte opposta della corte.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dalla signora **** Omissis **** e da **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/2001 al 14/12/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACETO ARMANDO	28/09/2001	153541	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO DI CASALE MONFERRATO	15/10/2021	4956	3562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 30/10/2012
Reg. gen. 4525 - Reg. part. 506

Quota: 1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: ACETO MARINA NOTAIO
Data: 26/10/2012
N° repertorio: 2801
N° raccolta: 2135
Note: LA SIGNORA **** Omissis **** E' INDICATA QUALE DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA COME DA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

Trascrizioni

- **NOTIFICA DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a DIREZIONE PROVINCIALE ALESSANDRIA SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARE CASALE MONFERRATO il 03/08/2023
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 3510
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica è rispettata nella presentazione ed esecuzione delle opere di cui alle pratiche edilizie reperite ed allegate:

DIA 5499 del 15/11/2001 per rifacimento manto di copertura; concessioni edilizie 06/12/2001 per ristrutturazione edilizia e prolungamento dei tempi dei medesimi titoli abitativi; DIA 4332 del 15/11/2006 per modifiche tramezzature interne; DIA 3685 del 29/09/2006 per installazione serbatoio GPL; DIA 2273 del 30/05/2007 per rifacimento intonaco e chiusura di finestra mediante vetrocemento.

Essendo il fabbricato di antica edificazione NON è stato possibile reperire documentazione di agibilità/abitabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rispetto a quanto autorizzato a livello urbanistico-comunale non si rilevano difformità urbanistiche e catastali.

E' stata rilevato una leggera paretina in cartongesso totalmente e agevolmente amovibile, al piano primo, a riduzione della superficie salotto per la creazione di piccolo corridoio. Questa tipologia di ripartizione non crea problematiche di autorizzazioni o irregolarità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli o oneri condominiali in quanto fabbricato civile e pertinenze indipendenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pontestura (AL) - Via Livio Marbello 39
Fabbricato di civile abitazione su tre piani fuori terra, oltre a porzione di corte esclusiva e fabbricato accessorio porticato in corpo staccato. Al piano terra: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, vano scala interno, locale di sgombero, due ripostigli, due porticati e centrale termica. Al piano primo: disimpegno, salotto, camera, camera guardaroba, servizio igienico con antibagno, lavanderia, sottotetto e balcone. Al piano secondo: disimpegno, una camera e camera guardaroba. Oltre a porzione di corte esclusiva e fabbricato accessorio, in corpo staccato, su di un piano fuori terra, composto da tre portici e un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 9, Sub. 1, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 248.666,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pontestura (AL) - Via Livio Marbello 39	407,65 mq	610,00 €/mq	€ 248.666,50	100,00%	€ 248.666,50
				Valore di stima:	€ 248.666,50

Valore di stima: € 248.666,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Altro, attuale disponibilità sul mercato di immobili di pari categoria o superiore	10,00	%
--	-------	---

Valore finale di stima: € 186.499,88

Il procedimento di stima è praticamente un metodo logico di confronto. Ogni valutazione si effettua su di una base comparativa tra il bene oggetto della stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione viene impostata partendo dal dato della superficie commerciale moltiplicato per il prezzo unitario a metro quadro della costruzione. Tali valori sono stati individuati basandosi su quanto riporta l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web dell'Agenzia del territorio con le rilevazioni più recenti attualmente disponibili (secondo semestre 2023), **** Omissis **** ; inoltre si è anche effettuato un confronto con altri immobili in vendita nella medesima frazione del comune.

Per le unità residenziali in buono stato e abitabili il valore del metro quadro lordo tra 610,00 Euro/mq e 810,00 Euro/mq porterebbe ad una media di 710,00 Euro/mq.

Tenuto presente delle caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione, delle precedenti vendite di immobili nella zona, delle potenzialità del bene, si ritiene prudenzialmente applicabile il valore minimo di 610,00 Euro/mq lordo, da deprezzarsi non solo in base allo stato di conservazione dei beni, valutato come struttura e come impianti, dello stato di possesso, ma anche in base alla possibile domanda/offerta di immobili di categoria simile o superiore.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala Atto DI INTERVENTO EX ART. 111 C.P.C E COSTITUZIONE NUOVO DIFENSORE in data **** Omissis ****

**** Omissis **** giusta procura indicata in epigrafe.

Si cita integralmente quanto in data **** Omissis **** :

**** Omissis **** interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di **** Omissis ****

società costituita e vigente secondo il diritto italiano, con socio unico e sede in **** Omissis **** capitale sociale **** Omissis **** interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di **** Omissis **** numero di iscrizione e codice fiscale **** Omissis **** nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante p.t. della **** Omissis **** autenticata nelle firme per atto della Dott.ssa **** Omissis **** , Notaio in **** Omissis **** rappresentata e difesa dall'avv.to **** Omissis **** in forza di procura generale alle liti conferita con atto pubblico in data **** Omissis **** ed elettivamente domiciliata (così come sancito dalla sentenza della Corte di Cassazione **** Omissis **** il quale dichiara, a norma del Codice di Rito, di voler ricevere le comunicazioni di Cancelleria al numero di **** Omissis ****

PREMESSO CHE

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

- ai sensi dell'articolo **** Omissis ****

- della cartolarizzazione è stato dato avviso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana
**** Omissis ****

**** Omissis ****

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 16/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Visentini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 24/10/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - FOTO (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA (Aggiornamento al 24/10/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - certificato residenza (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - stato di famiglia (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - stato di famiglia bis (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - sentenza separazione (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificazione notarile sostitutiva (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - nota di trascrizione (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 11 Certificato destinazione urbanistica - cdu (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica - allegati cdu (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - dia parte1 (Aggiornamento al 07/12/2023)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - dia parte2 (Aggiornamento al 07/12/2023)
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - dia parte3 (Aggiornamento al 07/12/2023)

- ✓ N° 16 Concessione edilizia - dia parte4 (Aggiornamento al 07/12/2023)
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - dia parte5 (Aggiornamento al 07/12/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ricerca contratti presso Ag Entrate (Aggiornamento al 07/12/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - ATTO DI INTERVENTO (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 07/12/2023)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Perizia versione Privacy (Aggiornamento al 16/02/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - FOGLIO RIASSUNTIVO (Aggiornamento al 11/12/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pontestura (AL) - Via Livio Marbello 39
Fabbricato di civile abitazione su tre piani fuori terra, oltre a porzione di corte esclusiva e fabbricato accessorio porticato in corpo staccato. Al piano terra: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, vano scala interno, locale di sgombero, due ripostigli, due porticati e centrale termica. Al piano primo: disimpegno, salotto, camera, camera guardaroba, servizio igienico con antibagno, lavanderia, sottotetto e balcone. Al piano secondo: disimpegno, una camera e camera guardaroba. Oltre a porzione di corte esclusiva e fabbricato accessorio, in corpo staccato, su di un piano fuori terra, composto da tre portici e un ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 9, Sub. 1, Categoria A2
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica è rispettata nella presentazione ed esecuzione delle opere di cui alle pratiche edilizie reperite ed allegate: DIA 5499 del 15/11/2001 per rifacimento manto di copertura; concessioni edilizie 06/12/2001 per ristrutturazione edilizia e prolungamento dei tempi dei medesimi titoli abitativi; DIA 4332 del 15/11/2006 per modifiche tramezzature interne; DIA 3685 del 29/09/2006 per installazione serbatoio GPL; DIA 2273 del 30/05/2007 per rifacimento intonaco e chiusura di finestra mediante vetrocemento. Essendo il fabbricato di antica edificazione NON è stato possibile reperire documentazione di agibilità/abitabilità.

Prezzo base d'asta: € 186.499,88

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.499,88

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pontestura (AL) - Via Livio Marbello 39		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 9, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	407,65 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del fabbricato principale residenziale e del porticato in corpo staccato è buono.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione su tre piani fuori terra, oltre a porzione di corte esclusiva e fabbricato accessorio porticato in corpo staccato. Al piano terra: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, vano scala interno, locale di sgombero, due ripostigli, due porticati e centrale termica. Al piano primo: disimpegno, salotto, camera, camera guardaroba, servizio igienico con antibagno, lavanderia, sottotetto e balcone. Al piano secondo: disimpegno, una camera e camera guardaroba. Oltre a porzione di corte esclusiva e fabbricato accessorio, in corpo staccato, su di un piano fuori terra, composto da tre portici e un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dalla signora **** Omissis **** e da **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 30/10/2012
Reg. gen. 4525 - Reg. part. 506
Quota: 1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: ACETO MARINA NOTAIO
Data: 26/10/2012
N° repertorio: 2801
N° raccolta: 2135
Note: LA SIGNORA **** Omissis **** E' INDICATA QUALE DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA COME DA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

Trascrizioni

- **NOTIFICA DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a DIREZIONE PROVINCIALE ALESSANDRIA SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARE CASALE MONFERRATO il 03/08/2023
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 3510
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura