
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T.....	9
Confini.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T.....	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T.....	13

Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T	18
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	20

Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.900,00	28

INCARICO

All'udienza del 17/08/2024, 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 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBIKATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Trattasi di villetta a destinazione residenziale (aderente lungo il lato sud-est con ad altra proprietà di terzi), comprensiva di sedime pertinenziale costituito dall'area cortilizia mediante la quale avviene l'accesso verso il lato sud-ovest (*vedi estratto mappa c.t.).

Risulta inserita nel margine est del concentrico abitato di Morano sul Po, in via Balzola civico n.9 (come risultante agli atti catastali). L'abitato è dotato di alcuni servizi primari quali l'ufficio postale e comunale, la banca e le scuole materne; vi sono poi alcuni esercizi commerciali di corredo.

E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane ed extraurbane di normale percorribilità; tra i centri di maggior rilievo vi sono Casale Monferrato (distante circa 9 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso est), Trino (distante circa 6 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso ovest).

I caselli autostradali più prossimi sono: Casale Monferrato-Nord sulla A26 (circa 11km) e Casale Monferrato-sud sempre sulla A26 (circa 15km).

BENE N° 2 - GARAGE UBIKATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Trattasi di rimessa facente parte di un contesto a regime residenziale, ovverosia parte del maggior compendio in esecuzione nel suo insieme; è accessibile dall'area cortilizia antistante.

Risulta inserita nel margine est del concentrico abitato di Morano sul Po, in via Balzola civico n.9 (come risultante agli atti catastali). L'abitato è dotato di alcuni servizi primari quali l'ufficio postale e comunale, la banca e le scuole materne; vi sono poi alcuni esercizi commerciali di corredo.

E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane ed extraurbane di normale percorribilità; tra i centri di maggior rilievo vi sono Casale Monferrato (distante circa 9 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso est), Trino (distante circa 6 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso ovest).

I caselli autostradali più prossimi sono: Casale Monferrato-Nord sulla A26 (circa 11km) e Casale Monferrato-sud sempre sulla A26 (circa 15km).

BENE N° 3 - TERRENO UBIKATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

Trattasi di terreno incolto ubicato al margine est del concentrico abitato di Morano sul Po in fregio a via Balzola.

E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane ed extraurbane di normale percorribilità; tra i centri di maggior rilievo vi sono Casale Monferrato (distante circa 9 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso est), Trino (distante circa 6 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso ovest).

I caselli autostradali più prossimi sono: Casale Monferrato-Nord sulla A26 (circa 11km) e Casale Monferrato-sud sempre sulla A26 (circa 15km).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-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 sostituiva redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, recante data 16 luglio 2024.

La certificazione risale ad un atto di compravendita derivativo del 12.01.1996 trascritto il 27.01.1996 quindi in data anteriore al ventennio.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche aggiornate al 02.09.2024 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e le planimetrie delle unità immobiliari ai fini del raffronto in loco (*vedi allegati).

Si è inoltre provveduto a richiedere presso la Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato, l'elenco delle formalità in capo agli esecutati con aggiornamento al 07.11.2024 (*allegato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-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 sostituiva redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, recante data 16 luglio 2024.

La certificazione risale ad un atto di compravendita derivativo del 12.01.1996 trascritto il 27.01.1996 quindi in data anteriore al ventennio.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche aggiornate al 02.09.2024 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e le planimetrie delle unità immobiliari ai fini del raffronto in loco (*vedi allegati).

Si è inoltre provveduto a richiedere presso la Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato, l'elenco delle formalità in capo agli esecutati con aggiornamento al 07.11.2024 (*allegato).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, 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 sostituiva redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, recante data 16 luglio 2024.

La certificazione risale ad un atto di compravendita derivativo del 12.01.1996 trascritto il 27.01.1996 quindi in data anteriore al ventennio.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche aggiornate al 02.09.2024 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e le planimetrie delle unità immobiliari ai fini del raffronto in loco (*vedi allegati).

Si è inoltre provveduto a richiedere presso la Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato, l'elenco delle formalità in capo agli esecutati con aggiornamento al 07.11.2024 (*allegato).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 02.settembre.2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 02.settembre.2024.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 02.settembre.2024.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Coerenze della particella 274, da nord in corpo unico ed in senso orario con riferimento alla mappa c.t.: particella n.851 e cavo Cornasso, particella n°1317 a due lati, via Balzola.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Coerenze della particella 274, da nord in corpo unico ed in senso orario con riferimento alla mappa c.t.: particella n.851 e cavo Cornasso, particella n°1317 a due lati, via Balzola.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

Coerenze della particella 1096, da nord ed in senso orario con riferimento alla mappa c.t.: particelle n.1317 - 271 - 270 - via Balzola.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,30 mq	190,50 mq	1	190,50 mq	0,00 m	T-1°
Ripostiglio	15,30 mq	21,10 mq	0,33	6,96 mq	0,00 m	T
Balcone	21,50 mq	21,50 mq	0,25	5,38 mq	0,00 m	1°
Sottotetto	65,40 mq	82,70 mq	0,30	24,81 mq	0,00 m	2°
Porticato (sottobalcone)	21,50 mq	21,50 mq	0,25	5,38 mq	0,00 m	T
Tettoia e rip. nel cortile	26,20 mq	25,10 mq	0,15	3,77 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				236,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				236,80 mq		

Nota bene: superfici ricavate dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie. Vano scala conteggiato una sola volta. Si avverte che le superfici sono state calcolate sulla base di quanto esistente in loco, pendenti eventuali regolarizzazioni,

destinazioni d'uso e/o ripristini da valutarsi come indicato ai capitoli dedicati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	20,60 mq	26,10 mq	1	26,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				26,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,10 mq		

Nota bene: superfici ricavate dalle planimetrie c.f./prog..

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	426,00 mq	426,00 mq	1	426,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				426,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				426,00 mq		

Nota bene: superficie ricavata dalla visura catastale aggiornamento al 2.9.2024.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 274, Sub. 6 Categoria A3 Cl.Unica, Cons. 8 Superficie catastale 249 mq Rendita € 413,17 Piano T-1°-2°

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 02.09.2024 allegata alla presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 274, Sub. 5 Categoria C6 Cl.Unica, Cons. 23 Superficie catastale 29 mq Rendita € 71,27 Piano T

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 02.09.2024 allegata alla presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1996 al 02/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1096 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Reddito dominicale € 5,94 Reddito agrario € 3,85

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 02.09.2024 allegata alla presente relazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	274	6		A3	Unica	8	249 mq	413,17 €	T-1°-2°	

Corrispondenza catastale

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 02.09.2024 allegata 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 07.02.2002.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, per quanto riguarda l'abitazione, la distribuzione interna dei vani risulta nella sostanzialmente assimilabile, ancorchè alcuni vani al piano terreno vengano, di fatto, utilizzati per usi differenti dalla destinazione catastale indicata nelle corrispondenti planimetrie.

Diversamente, per i fabbricati accessori esterni ubicati nell'area cortilizia, la loro rappresentazione grafica non risulta conforme allo stato dei luoghi: a titolo esemplificativo non risulta più in opera la tettoia che dipartiva dal ripostiglio (verso nord) rappresentata dalla linea tratteggiata, mentre vi è altra tettoia oltre il medesimo ripostiglio (verso sud) che non risulta rappresentata graficamente e quindi nemmeno censita.

Si evidenzia inoltre che non risulta rappresentata la scala esterna di collegamento tra il p.t. ed il balcone (peraltro oggetto di puntuale titolo edilizio).

L'aggiornamento catastale, che dovrà essere subordinato alla regolarizzazione edilizia, dovrà prevedere l'aggiornamento della mappa c.t. e la predisposizione di planimetrie aggiornate con relativo classamento: il costo può essere quantificato in circa Euro 3.500,00 oltre accessori di legge e diritti da versare per il rilascio ed approvazione delle pratiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	274	5		C6	Unica	23	29 mq	71,27 €	T	

Corrispondenza catastale

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 02.09.2024 allegata 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 22.02.2001.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, risulta una larghezza della rimessa differente. Richiamando i capitoli corrispondenti all'abitazione, (bene 1), si ritiene che la regolarizzazione per esatta rappresentazione potrà essere effettuata contestualmente alla variazione/regolarizzazione dell'abitazione anche in merito ai costi connessi e già quantificati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	1096				Seminativo o irriguo	1	00.04.26 mq	5,94 €	3,85 €	

Corrispondenza catastale

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 02.09.2024 allegata alla presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risultava in discrete condizioni di conservazione e sufficiente grado di manutenzione generalizzata. Le finiture in essere (p.t. e p.1°) risultano ragionevolmente coeve agli interventi edilizi di ristrutturazione dei primi anni 2000. Il piano sottotetto risulta coerente alla destinazione prevista, quindi sostanzialmente al rustico.

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

Quanto alla certificazione degli impianti nulla risulta tra la documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale.

A tal proposito, secondo opinione dello scrivente, occorrerebbe una verifica da parte di tecnici abilitati a tal fine, che confermino la rispondenza ai criteri di sicurezza secondo gli standard normativi attuali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risultava in condizioni conformi alla destinazione d'uso prevista.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

Trattasi di appezzamento di terreno incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

L'immobile non risulta inserito in contesto a regime condominiale o in ambito pluriabitativo, pertanto privo di parti comuni con/rispetto a terzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

L'immobile non risulta inserito in contesto a regime condominiale o in ambito pluriabitativo, pertanto privo di parti comuni con/rispetto a terzi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

L'immobile non risulta inserito in contesto a regime condominiale o in ambito pluriabitativo, pertanto privo di parti comuni con/rispetto a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Si precisa che l'accesso pedonale e carroia all'area cortilizia sulla quale insiste l'immobile in esecuzione, avviene tramite cancello metallico e porta pedonale latistante, entrambi prospettanti/accessibili dalla particella n.1317.

Dal sopralluogo effettuato, appare ragionevole ipotizzare che la particella n.1317 (proprietà di soggetti terzi rispetto alla procedura), sia gravata da servitù di transito in favore della particella n.274 (in esecuzione).Potrebbe trattarsi di servitù apparente. In ogni caso, per quanto alla servitù, (eventualmente in favore dell'immobile pignorato), nulla risulta dalla certificazione notarile versata in atti, rafforzando l'ipotesi che potrebbe trattarsi di servitù apparente acquistata per usucapione (da esercitarsi se del caso) o per destinazione del padre di famiglia (ex art. 1061 C.C.).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Si precisa che l'accesso pedonale e carroia all'area cortilizia sulla quale insiste l'immobile in esecuzione, avviene tramite cancello metallico e porta pedonale latistante, entrambi prospettanti/accessibili dalla particella n.1317.

Dal sopralluogo effettuato, appare ragionevole ipotizzare che la particella n.1317 (proprietà di soggetti terzi rispetto alla procedura), sia gravata da servitù di transito in favore della particella n.274 (in esecuzione).Potrebbe trattarsi di servitù apparente. In ogni caso, per quanto alla servitù, (eventualmente in favore dell'immobile pignorato), nulla risulta dalla certificazione notarile versata in atti, rafforzando l'ipotesi che potrebbe trattarsi di servitù apparente acquistata per usucapione (da esercitarsi se del caso) o per destinazione del padre di famiglia (ex art. 1061 C.C.).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

Si precisa che l'accesso al terreno avviene tramite cancello metallico posto al confine nord del terreno, e risulta prospettante sulla particella n.1317.

Dal sopralluogo effettuato, appare ragionevole ipotizzare che la particella n.1317 (proprietà di soggetti terzi rispetto alla procedura), sia gravata da servitù di transito in favore della particella n.274 (in esecuzione).Potrebbe trattarsi di servitù apparente. In ogni caso, per quanto alla servitù, (eventualmente in favore dell'immobile pignorato), nulla risulta dalla certificazione notarile versata in atti, rafforzando l'ipotesi che potrebbe trattarsi di servitù apparente acquistata per usucapione (da esercitarsi se del caso) o per destinazione del padre di famiglia (ex art. 1061 C.C.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Sulla base delle destinazioni previste dalle planimetrie catastali attualmente in atti, in uno con lo stato dei luoghi riscontrato, l'unità immobiliare in esecuzione, risulta così composta:

Abitazione

- al piano terreno: ingresso/disimpegno, due ripostigli, antibagno e bagno, scala di collegamento al piano superiore, altro ripostiglio non collegato internamente ed accessibile dalla corte;
- al piano primo: soggiorno, cucina, due camere, corridoio/disimpegno, bagno, scala di collegamento al sottotetto, balcone con scala esterna di collegamento al p.t.;
- al piano sottotetto: tre vani sottotetto al rustico, non abitabili ed utilizzati come locali di sgombero;

Nell'area pertinenziale esterna:

- cortile pertinenziale, portico sotto-balcone, ripostiglio e tettoia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

La rimessa è parte di maggior fabbricato abitativo in esecuzione.

Le dimensioni rilevate (interne) consentono di ricoverare auto di normali dimensioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

Il terreno non risulta interessato dalla presenza di fabbricati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

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

Alla data di accesso con il Custode nominato, il compendio in esecuzione risultava occupato dai debitori eseguiti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

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

Alla data di accesso con il Custode nominato, il compendio in esecuzione risultava occupato dai debitori eseguiti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

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

Alla data di accesso con il Custode nominato, il compendio in esecuzione risultava utilizzato dai debitori eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1996	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cortese Massimo	12/01/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	27/01/1996	479	384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati rilevati dalla documentazione versata in atti e certificazione notarile del 16.7.2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1996	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cortese Massimo	12/01/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	27/01/1996	479	384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati rilevati dalla documentazione versata in atti e certificazione notarile del 16.7.2024.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1996	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cortese Massimo	12/01/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	27/01/1996	479	384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati rilevati dalla documentazione versata in atti e certificazione notarile del 16.7.2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Conservatoria RR.II. Casale Monferra aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 09/06/2007
Reg. gen. 3794 - Reg. part. 728
Importo: € 153.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Si precisa per completezza che, dall'elenco sintetico formalità in capo ai debitori richiesto dallo scrivente con aggiornamento al 7.11.2024, **** Omissis **** risulta "soggetto terzo datore d'ipoteca"; circostanza che non emerge dalla certificazione notarile in atti.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Casale Monferrato il 28/06/2024

Reg. gen. 3253 - Reg. part. 2764

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si precisa che non risultano formalità trascritte/iscritte in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Conservatoria RR.II. Casale Monferrato aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Casale Monferrato il 09/06/2007

Reg. gen. 3794 - Reg. part. 728

Importo: € 153.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si precisa per completezza che, dall'elenco sintetico formalità in capo ai debitori richiesto dallo scrivente con aggiornamento al 7.11.2024, **** Omissis **** risulta "soggetto terzo datore d'ipoteca"; circostanza che non emerge dalla certificazione notarile in atti.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Casale Monferrato il 28/06/2024

Reg. gen. 3253 - Reg. part. 2764

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si precisa che non risultano formalità trascritte/iscritte in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Conservatoria RR.II. Casale Monferra aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 09/06/2007
Reg. gen. 3794 - Reg. part. 728
Importo: € 153.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Si precisa per completezza che, dall'elenco sintetico formalità in capo ai debitori richiesto dallo scrivente con aggiornamento al 7.11.2024, **** Omissis **** risulta "soggetto terzo datore d'ipoteca"; circostanza che non emerge dalla certificazione notarile in atti.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Casale Monferrato il 28/06/2024
Reg. gen. 3253 - Reg. part. 2764
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si precisa che non risultano formalità trascritte/iscritte in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

Al fine di inquadrare urbanisticamente il terreno, così come previsto nel mandato rivevuto, lo scrivente provvedeva a richiedere il relativo certificato di destinazione urbanistica -C.D.U.- che qualifica la particella tra le "aree a verde privato inedificabile" con classificazione tra le norme di tutela idrogeologia in Classe IIIb , aree con pericolosità medio o moderata. Si rimanda e richiama integralmente il CDU allegato alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente provvedeva ad accedere presso l'ufficio tecnico di Morano sul Po; ivi il tecnico richiedeva l'inoltro di specifica richiesta.

Il tecnico referente provvedeva poi a trasmettere copia delle pratiche.

Elenco pratiche ricevute in copia:

- concessione edilizia n.15 rilasciata l'08.05.1996 in capo a Lorenzato Flavio e Battaglia Renata per "ristrutturazione fabbricato";
- denuncia inizio lavori del 14.6.1996;
- denuncia di ultimazione lavori del 10.06.2000 prot. 3566 del 10.7.2000;
- concessione edilizia gratuita n.19 rilasciata l'19.05.2000 in capo a Lorenzato Flavio e Battaglia Renata in variante alla c.e. n.15 dell'08.05.1996;
- Denuncia inizio attività -D.I.A.- prot. 1570 del 29.03.2006 (prat. ed. n.8 del 2006) per "posizionamento scala esterna in ferro";
- permesso di costruire gratuito n.36 del 05.08.2003 rilasciato l'08.05.1996 in capo a Lorenzato Flavio per "ricostruzione porzione di fabbricato pericolante, demolito a seguito di ordinanze sindacali, in conseguenza di interventi di manutenzione straordinaria sul cavo Cornasso".

Dal raffronto tra il sopralluogo effettuato e la documentazione tecnica trasmessa dall'ufficio tecnico, oltre ad alcune difformità e scostamenti dimensionali tanto dei locali che delle altezze, (rilievo a campione interno), risultano le seguenti difformità.

- al piano terreno: risultano modifiche ai bassi fabbricati pertinenziali consistenti in parziali demolizioni (da un lato) e ampliamento (dall'altro);
- al piano primo: risultava progettualmente previsto un ripostiglio (zona cucina) che risulta demolito oppure non edificato.

Atteso che le pratiche fornite dall'ufficio risalgono ad epoca successiva al 1.9.1967, le difformità dovrebbero prevedere le regolarizzazioni del caso ai fini di un corretto e regolare utilizzo dell'immobile.

In buona sostanza secondo opinione dello scrivente, per tutto quanto precede, l'eventuale interessato dovrebbe verificare preliminarmente la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali e per la puntuale interpretazione del particolare caso di specie (specie per le modifiche ai bassi fabbricati posti a confine con la pubblica via), anche sulla base di scelte e indicazioni condivise.

Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile, richiesta e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita:

“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. 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, il costo professionale per l'allestimento della pratica edilizia potrebbe essere cautelativamente quantificato in circa Euro 4.500,00 oltre accessori di Legge ed al netto di diritti, oneri e oblazioni da versare per il perfezionamento della pratica (fatte salve eventuali ulteriori pratiche connesse o integrazioni richieste dall'u.t. preposto).

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 MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente provvedeva ad accedere presso l'ufficio tecnico di Morano sul Po; ivi il tecnico richiedeva l'inoltro di specifica richiesta.

Il tecnico referente provvedeva poi a trasmettere copia delle pratiche.

Elenco pratiche ricevute in copia:

- concessione edilizia n.15 rilasciata l'08.05.1996 in capo a Lorenzato Flavio e Battaglia Renata per "ristrutturazione fabbricato";
- denuncia inizio lavori del 14.6.1996;
- denuncia di ultimazione lavori del 10.06.2000 prot. 3566 del 10.7.2000;
- concessione edilizia gratuita n.19 rilasciata l'19.05.2000 in capo a Lorenzato Flavio e Battaglia Renata in variante alla c.e. n.15 dell'08.05.1996;

Dal raffronto tra il sopralluogo effettuato e la documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico, risultano difformità dimensionali (in larghezza) della rimessa. Atteso l'inserimento nel maggior fabbricato residenziale, appare probabile ipotizzare che la diversa larghezza sia stata originata dalla ricostruzione della porzione laterale (lato ovest) a seguito di ordinanze Sindacali dovute in conseguenza degli eventi alluvionali dell'anno 2000. La regolarizzazione potrà essere effettuata contestualmente a quanto previsto per il bene 1 ivi compresi i relativi costi.

Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile, richiesta e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita:

“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. 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, il costo professionale per l'allestimento della pratica edilizia potrebbe essere cautelativamente quantificato in circa Euro 4.500,00 oltre accessori di Legge ed al netto di diritti, oneri e oblazioni da versare per il perfezionamento della pratica (fatte salve eventuali ulteriori pratiche connesse o integrazioni richieste dall'u.t. preposto).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

L'appezzamento non risulta interessato dalla presenza di fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il compendio pignorato non risulta inserito in contesto a regime condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T-1°-2°

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il compendio pignorato non risulta inserito in contesto a regime condominiale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA 9, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il compendio pignorato non risulta inserito in contesto a regime condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, livello finiture, consistenza, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°

Trattasi di villetta a destinazione residenziale (aderente lungo il lato sud-est con ad altra proprietà di terzi), comprensiva di sedime pertinenziale costituito dall'area cortilizia mediante la quale avviene l'accesso verso il lato sud-ovest (*vedi estratto mappa c.t.). Risulta inserita nel margine est del concentrico abitato di Morano sul Po, in via Balzola civico n.9 (come risultante agli atti catastali). L'abitato è dotato di alcuni servizi primari quali l'ufficio postale e comunale, la banca e le scuole materne; vi sono poi alcuni esercizi commerciali di corredo. E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane ed extraurbane di normale percorribilità; tra i centri di maggior rilievo vi sono Casale Monferrato (distante circa 9 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso est), Trino (distante circa 6 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso ovest). I caselli autostradali più prossimi sono: Casale Monferrato-Nord sulla A26 (circa 11km) e Casale Monferrato-sud sempre sulla A26 (circa 15km).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 274, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 118.400,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione, ivi compresa la ristrutturazione dei primi anni 2000, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche alle fonti statistiche maggiormente attendibili, opportunamente tarate ed adattate al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (discreto stato di conservazione, livello delle finiture, consistenza, distribuzione degli spazi, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale da aggiornare, situazione edilizia, situazione del mercato locale 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, le modalità di trasferimento del diritto in essere in ragione dell'asta competitiva, 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 c.f./prog., sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 500,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°

Trattasi di rimessa facente parte di un contesto a regime residenziale, ovvero sia parte del maggior

compendio in esecuzione nel suo insieme; è accessibile dall'area cortilizia antistante. Risulta inserita nel margine est del concentrico abitato di Morano sul Po, in via Balzola civico n.9 (come risultante agli atti catastali). L'abitato è dotato di alcuni servizi primari quali l'ufficio postale e comunale, la banca e le scuole materne; vi sono poi alcuni esercizi commerciali di corredo. E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane ed extraurbane di normale percorribilità; tra i centri di maggior rilievo vi sono Casale Monferrato (distante circa 9 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso est), Trino (distante circa 6 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso ovest). I caselli autostradali più prossimi sono: Casale Monferrato-Nord sulla A26 (circa 11km) e Casale Monferrato-sud sempre sulla A26 (circa 15km).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 274, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.000,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche alle fonti statistiche maggiormente attendibili, opportunamente tarate ed adattate al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenuto conto che la stima delle rimesse, in condizioni ordinarie viene determinata "a corpo", tenuto infine conto del tipo di procedura che richiede la stima, le modalità di trasferimento del diritto in essere in ragione dell'asta competitiva, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore a corpo pari ad Euro 5.000,00.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T

Trattasi di terreno incolto ubicato al margine est del concentrico abitato di Morano sul Po in fregio a via Balzola. E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane ed extraurbane di normale percorribilità; tra i centri di maggior rilievo vi sono Casale Monferrato (distante circa 9 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso est), Trino (distante circa 6 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso ovest). I caselli autostradali più prossimi sono: Casale Monferrato-Nord sulla A26 (circa 11km) e Casale Monferrato-sud sempre sulla A26 (circa 15km).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1096, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 3.500,00

In considerazione del terreno oggetto di valutazione della destinazione urbanistica, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, opportunamente tarate ed adattate al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche pianeggianti dell'appezzamento, la prossimità agli edifici e l'inserimento in contesto abitato, considerato inoltre che non risulta un corrente scambio di siffatti appezzamenti inedificabili ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, le modalità di trasferimento del diritto in essere in ragione dell'asta competitiva, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie catastale pari a mq 426 viene stimato a corpo in Euro 3.500,00.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Villetta Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T- 1°-2°	236,80 mq	500,00 €/mq	€ 118.400,00	100,00%	€ 118.400,00
Bene N° 2 - Garage Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T- 1°-2°	26,10 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 5.000,00
Bene N° 3 - Terreno Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T	426,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 3.500,00
				Valore di stima:	€ 126.900,00

Valore di stima: € 126.900,00

Valore finale di stima: € 126.900,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si richiama il capitolo servitù relativamente alle modalità di accesso agli immobili.

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 26/11/2024

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.
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

- ✓ N° 5 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE - NOTA A.P.E.
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.900,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 274, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	236,80 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risultava in discrete condizioni di conservazione e sufficiente grado di manutenzione generalizzata. Le finiture in essere (p.t. e p.1°) risultano ragionevolmente coeve agli interventi edilizi di ristrutturazione dei primi anni 2000. Il piano sottotetto risulta coerente alla destinazione prevista, quindi sostanzialmente al rustico. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice. Quanto alla certificazione degli impianti nulla risulta tra la documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale. A tal proposito, secondo opinione dello scrivente, occorrerebbe una verifica da parte di tecnici abilitati a tal fine, che confermino la rispondenza ai criteri di sicurezza secondo gli standard normativi attuali.		
Descrizione:	Trattasi di villetta a destinazione residenziale (aderente lungo il lato sud-est con ad altra proprietà di terzi), comprensiva di sedime pertinenziale costituito dall'area cortilizia mediante la quale avviene l'accesso verso il lato sud-ovest (*vedi estratto mappa c.t.). Risulta inserita nel margine est del concentrico abitato di Morano sul Po, in via Balzola civico n.9 (come risultante agli atti catastali). L'abitato è dotato di alcuni servizi primari quali l'ufficio postale e comunale, la banca e le scuole materne; vi sono poi alcuni esercizi commerciali di corredo. E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane ed extraurbane di normale percorribilità; tra i centri di maggior rilievo vi sono Casale Monferrato (distante circa 9 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso est), Trino (distante circa 6 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso ovest). I caselli autostradali più prossimi sono: Casale Monferrato-Nord sulla A26 (circa 11km) e Casale Monferrato-sud sempre sulla A26 (circa 15km).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 274, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	26,10 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risultava in condizioni conformi alla destinazione d'uso prevista.		
Descrizione:	Trattasi di rimessa facente parte di un contesto a regime residenziale, ovverosia parte del maggior compendio in esecuzione nel suo insieme; è accessibile dall'area cortilizia antistante. Risulta inserita nel margine est del concentrico abitato di Morano sul Po, in via Balzola civico n.9 (come risultante agli atti catastali). L'abitato è dotato di alcuni servizi primari quali l'ufficio postale e comunale, la banca e le scuole materne; vi sono poi alcuni esercizi commerciali di corredo. E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane ed extraurbane di normale percorribilità; tra i centri di maggior rilievo vi sono Casale Monferrato (distante circa 9 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso est), Trino (distante circa 6 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso ovest). I caselli autostradali più prossimi sono: Casale		

	Monferrato-Nord sulla A26 (circa 11km) e Casale Monferrato-sud sempre sulla A26 (circa 15km).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Morano sul Po (AL) - Via Balzola 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 17, Part. 1096, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	426,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di appezzamento di terreno incolto.		
Descrizione:	Trattasi di terreno incolto ubicato al margine est del concentrico abitato di Morano sul Po in fregio a via Balzola. E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane ed extraurbane di normale percorribilità; tra i centri di maggior rilievo vi sono Casale Monferrato (distante circa 9 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso est), Trino (distante circa 6 km percorrendo la SP31bis del Monferrato verso ovest). I caselli autostradali più prossimi sono: Casale Monferrato-Nord sulla A26 (circa 11km) e Casale Monferrato-sud sempre sulla A26 (circa 15km).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		