

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppo Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.955,26	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 27/07/2025, il sottoscritto Arch. Coppo Silvia, con studio in Via Luigi Pirandello 18 - 13100 - Vercelli (VC), email silvia.coppo@controstudio.com, PEC silvia.coppo2@archiworldpec.it, Tel. 3474117187, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Camino (AL) - vicolo Serrone s.n.

DESCRIZIONE

I beni pignorati si compongono di un fabbricato ad uso abitativo con relativa area cortilizia a giardino e adiacente tettoia, accessibili da Vicolo Serrone che si configura come una strada privata laterale di Strada Pontestura, ma risulta in realtà costituita da sedimi di mappali privati su cui gravano servitù attive e passive.

L'immobile è localizzato in Borgata Cornale e fa parte di una cortina edilizia con affaccio su Vicolo privato Serrone: gli edifici della zona presentano caratteristiche costruttive semplici e tipiche del luogo e la loro costruzione si presume risalga a fine '800 inizio '900.

Il fabbricato in oggetto si ritiene possa essere stato realizzato nel primo ventennio del '900, con successive opere di recupero presumibilmente risalenti agli 1970-75 e successivi interventi come documentati dai Titoli Edilizi elencati.

Il Comune di Camino domina la Pianura Padana in una porzione di territorio chiamato Basso Monferrato, particolarmente suggestiva. Vista la sua posizione geografica, la conformazione dell'abitato è diversa da quella di molti paesi limitrofi, in quanto non presenta un grosso centro abitato, ma è dislocata in tante piccole frazioni. E' presente un castello risalente probabilmente all'anno 1000.

Il Comune è dotato dei servizi essenziali per la collettività, apprezzato a livello turistico, ed è situato a circa 30 km dal capoluogo provinciale.

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.

In data 06.08.2025 la sottoscritta si è recata presso l'immobile con il Custode, Avv. Barbara Oddone, e il Sig. **** Omissis **** proprietario esecutato al fine di prendere visione dei luoghi e ricevere alcune informazioni in merito ai beni pignorati.

Successivamente, in data 07.11.2025, a seguito di contatto telefonico con il Custode e l'Esecutato che avevano manifestato la loro impossibilità a partecipare al sopralluogo, visto anche il precedente incontro congiunto



durante il primo accesso, la sottoscritta si è recata personalmente presso l'immobile per effettuare le verifiche dimensionali dei locali e prendere visione dell'effettivo stato dei luoghi, come documentato dal rilievo fotografico allegato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Camino (AL) - vicolo Serrone s.n.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La Certificazione Notarile risale ad un Atto antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del Pignoramento e i dati catastali riportati sono quelli attuali. La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le Visure Catastali storiche dei beni in oggetto, allegate all'Elaborato Peritale.

L'estratto di mappa catastale allegato alla Certificazione corrisponde a quello attuale, acquisito in data 06.08.2025.

La sottoscritta ha provveduto a reperire ed allegare il Certificato di Stato Civile e di Residenza dell'esecutato, non presenti all'interno del Fascicolo.

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come riportato al Titolo VII dell'Atto di Acquisto del compendio pignorato (Notaio Armando Aceto Rep.166.142/16.738 in data 13.012.2004) i beni risultano di esclusiva proprietà del. Sig. **** Omissis ****.

CONFINI

I beni oggetto di pignoramento si compongono di un fabbricato ad uso abitativo con relativa area cortilizia a giardino e adiacente tettoia. Sono individuati al NCEU al foglio 5 mappale 358 sub.11 graffato 420 sub.2, mappale 357 sub.1 e mappale 514.

I beni così individuati presentano i seguenti confini:



- a nord parte del mappale 358 e del mappale 420, parzialmente appartenenti al sedime di Vicolo Serrone
- a nord-est il mappale 423
- a est mappali 521-418
- a sud mappali 352-464-350-345
- a ovest il mappale 416.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (locali piano terra)	33,16 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,50 m	terra
Abitazione (locali piano primo)	35,89 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,75 m	primo
Portico	24,30 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	5,80 m	terra
Cortile	319,00 mq	319,00 mq	0,18	57,42 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				148,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/1990 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAM, Fg. 5, Part. 357 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,18 Piano T-1 Graffato 358 sub.11 e 513
Dal 31/08/1990 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAM, Fg. 5, Part. 358, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,18 Piano T-1 Graffato 357 e 513
Dal 13/12/2004 al 24/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAM, Fg. 5, Part. 358, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 160,36 Piano T-1 Graffato 357 e 513
Dal 13/12/2004 al 24/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 357 Categoria A4



		Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 160,36 Piano T-1 Graffato 358 sub.11 e 513
Dal 13/12/2004 al 05/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAM, Fg. 5, Part. 514 Categoria F1, Cons. 12 mq
Dal 24/12/2007 al 31/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 357 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 160,36 Piano T-1 Graffato 420 sub.2 e 358 sub.11
Dal 31/12/2007 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAM, Fg. 5, Part. 358, Sub. 11 Categoria A4 Graffato 420 sub.2 e 357
Dal 31/12/2007 al 05/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 357, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 160,36 Piano T-1
Dal 10/09/2008 al 05/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAM, Fg. 5, Part. 358, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 160,36 Piano T-1 Graffato 420 sub.2

Dall'analisi delle visure catastali storiche si è rilevato che i mappali del Catasto Terreni correlati sono i seguenti:

Foglio 5 mappale 358 ente urbano mq 382:

- Impianto meccanografico del 20.06.1984
- Variazione d'Ufficio del 16.09.1993 in atti dal 02.05.1994 (n.2.2/1993)
- Tabella di variazione del 02.05.2008 Pratica n.AL0132281 in atti dal 02.05.2008 (n.132281.1/2008)

Foglio 5 mappale 357 ente urbano di mq 378:

- Impianto meccanografico del 20.06.1984
- Variazione d'Ufficio del 06.10.1994 in atti dal 03.12.1994 TM 36420/90 (n.18.1/1994)

Foglio 5 mappale 420 ente urbano di mq 110:

- Impianto meccanografico del 20.06.1984
- Frazionamento in atti dal 28.09.1989 (n.131280)
- Tipo Mappale del 05.11.1992 in atti dal 25.11.1998 Atto in Deroga (n.116185.1/1992)
- Variazione Geometrica del 05.11.1992 in atti dal 25.11.1998 Atto in Deroga (n.116185.1/1992)

Foglio 5 mappale 514 ente urbano di mq 12:

- Impianto meccanografico del 20.06.1984
- Frazionamento in atti dal 28.09.1989 (n.131280)
- Variazione d'Ufficio del 06.10.1994 in atti dal 03.12.1994 TM 36420/90 (n.18.1/1994).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
CAM	5	358	11		A4	2	4,5 vani		160,36 €	T-1	420 sub.2
	5	357	1		A4	2	4,5 vani		160,36 €	T-1	
CAM	5	514			F1		12 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come riferito in altra sezione, si osserva che non è disponibile la planimetria catastale aggiornata, come risulta anche da apposita richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Territorio - Servizi Catastali (allegata alla Perizia), pertanto le schede planimetriche allegate sono quelle fornite dalla proprietà e si evidenzia che, tali planimetrie, non sono state reperite neppure tra i documenti allegati alle Pratiche Edilizie esaminate presso gli Uffici Comunali.

Non avendo avuto un riscontro attestante la corrispondenza tra i beni indicati in visura e oggetto di Pignoramento e le planimetrie catastali, si ritiene di dover segnalare le incongruenze rilevate nelle suddette visure.

In particolare al foglio 5 mappale 357 sub.1 viene rappresentato un immobile costituito da piano terra e primo (vani 4,5 categoria A4 classe 2) che si ritiene corrisponda alla reale situazione del fabbricato abitativo.

Tuttavia al foglio 5 mappale 358 sub.11 graffato al mappale 420 sub.2 viene riportata la medesima consistenza. Non è pertanto stato possibile avere un riscontro della reale situazione di questi immobili in quanto il mappale 358 sub.11 viene rappresentato sull'Elaborato Planimetrico del mappale 358 (in allegato) come rispondente alla sola tettoia e parte del sedime antistante. Sugli elaborati grafici catastali non è stato possibile invece individuare il mappale 420 sub.2.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti allegati.

PATTI

Non risultano elementi da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

I beni risultano inutilizzati da alcuni anni e risentono della mancanza di utilizzo e conseguente manutenzione, in particolare la porzione abitativa e l'area cortilizia. La tettoia adiacente risulta invece in totale stato di



abbandono e la copertura si presenta in condizioni di degrado.

Il fabbricato residenziale mostra segni di umidità in corrispondenza delle murature dei locali a piano terra, i serramenti esterni sono datati e in condizioni fatiscenti, i solai del primo piano presentano in alcuni punti segni di infiltrazioni provenienti presumibilmente dalla copertura, in particolare lungo la parete confinante con la tettoia.

La proprietà in sede di accesso all'immobile ha comunicato che non sono stati effettuati interventi manutentivi né di risanamento a seguito dell'acquisto: dagli accertamenti documentali, in rapporto ai Provvedimenti Edilizi rilasciati relativi ad interventi non effettivamente eseguiti, si ritiene che la consistenza dell'immobile, e le sue condizioni generali di conservazione, corrisponda pressoché a quella riferita al momento dell'acquisto da parte del Sig. **** Omissis ****.

PARTI COMUNI

I beni pignorati non risultano facenti parte di un contesto condominiale né presentano parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Vicolo Serrone non risulta indicato nella cartografia di PRG né sull'estratto di mappa catastale, pertanto si ritiene che il sedime risulti determinato dai mappali gravati da servitù di transito attive e passive, come specificato sull'Atto di Compravendita, come indicato in altra sezione dell'Elaborato Peritale.

Come si evince dall'estratto di mappa e per quanto è stato possibile osservare in sede di sopralluogo, con riferimento anche alle costruzioni limitrofe preesistenti, si presume che il Vicolo Serrone si sviluppi in corrispondenza di alcune porzioni dei seguenti mappali: 412-569-374-340-543-358-420.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà si compone di un fabbricato ad uso abitativo a due piani fuori terra con adiacente porticato lungo il lato nord, con annessa area cortilizia, in parte a verde, accessibile da passo carraio e pedonale su Vicolo Serrone.

Viste le condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo è stato possibile accedere esclusivamente al fabbricato residenziale mediante la porta d'ingresso sul lato est, in quanto la vegetazione non consentiva la verifica dell'intera area di cui al mappale 357, sia edificata che cortilizia.

Inoltre il porticato risulta fatiscente e inaccessibile.

La costruzione risalente ai primi anni del '900 risulta in muratura portante in mattoni pieni con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca. Esternamente la facciata è intonacata e la copertura in tegole laterizie curve, tipiche del posto, su orditura in legno con canalizzazioni di gronda in lamiera.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e persiane, mentre quelli interni in legno tamburato con specchiatura in vetro e portoncino d'ingresso blindato: i serramenti esterni in particolare risultano in condizioni mediocri essendo presumibilmente contestuali ai primi interventi di sistemazione del fabbricato e privi di manutenzione.

I pavimenti e i rivestimenti sono in materiale ceramico di media qualità e le pareti interne sono tinteggiate.

I locali sono dotati di impianto idrico, elettrico e termico con termoconvettori a piano terra e primo; nel soggiorno a piano terra è presente un caminetto.

La proprietà ha riferito di non essere in possesso delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti che necessitano di una adeguata verifica per eventuale riutilizzo dell'immobile.

Dall'area cortilizia si accede tramite portoncino d'ingresso al locale ingresso/soggiorno, annesso alla cucina



posta sulla destra con attiguo disimpegno che conduce al servizio igienico: l'altezza interna dei vani è di m 2.50. Dal soggiorno una scala in legno a vista conduce al primo piano composto da un'ampia camera con affaccio sulla scala e una camera adiacente: l'altezza del primo piano è di m 2.75. La disposizione dei locali interni è descritta nell'elaborato grafico allegato al Titolo Edilizio, come meglio specificato in altra sezione.

Nel complesso le condizioni dei beni, stante il lungo periodo di inutilizzo e mancanza di manutenzione, risultano mediocri e si ritiene che, ai fini di un nuovo uso dei locali, sia necessario un intervento di risanamento generale, sia della parte edilizia (murature, copertura, portico, serramenti) sia della parte impiantistica.

L'area esterna, per la parte che è stato possibile verificare, è delimitata da una recinzione metallica su basamento in muratura, con cancello carraio e pedonale in corrispondenza dell'accesso ai beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando Aceto di Casale Monferrato	13/12/2004	166.142	16.738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	16/12/2004	7435	4884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Casale Monferrato	15/12/2004	2352	

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 invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Alessandria aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Casale Monferrato (AL) il 16/12/2004
Reg. gen. 7436 - Reg. part. 1589
Quota: 1/1
Importo: € 210,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 105,00
Rogante: Notaio Armando Aceto Casale Monferrato
Data: 13/12/2004
N° repertorio: 166143
N° raccolta: 16739
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 22/03/2017
Reg. gen. 1250 - Reg. part. 135
Quota: 1/1
Importo: € 75,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 68,88
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 28/02/2017
N° repertorio: 195
N° raccolta: 2017
Note: Dalla Nota di Iscrizione si riportano le seguenti specifiche: A favore: Soggetto n.1 UNICREDIT S.P.A. Codice fiscale 00348170101 - Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1: Comune di Camino, Vicolo Serrone, foglio 5 mappale 514, mappale 357 sub.1, mappale 358 sub.11 graffato mappale 420 sub.2 - Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 con la moglie in regime di separazione dei beni: Beni situati presso il Comune di Casale Monferrato non oggetto del presente Pignoramento Contro: **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 22/11/2024
Reg. gen. 5572 - Reg. part. 499
Importo: € 210,00
Capitale: € 105,00

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Casale Monferrato il 16/12/2004



Reg. gen. 7435 - Reg. part. 4884

Quota: 1/1

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

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

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 19/06/2025

Reg. gen. 3097 - Reg. part. 2567

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico delle procedure, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, come segue:

- per Ipotecche Legali o Giudiziali: 0,50% sull'ipoteca iscritta o sul minor valore tra ipoteca iscritta e valore di aggiudicazione, oltre a € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.
- per Ipotecche Volontarie: € 35,00 corrispondenti al valore della tassa ipotecaria;
- per Pignoramenti: € 294,00 di cui € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con D.G.R 110-35702 del 27.02.1990 e alla Variante Strutturale di adeguamento al PAI art.17 4° comma L.R. 56/77 (Riadozione ai sensi dell'art.15 comma 15 L.R.56/77 e s.m.i

Approvato con D.G.R. n.34-3894 del 05/09/2016), la Tavola 3.3 "Destinazioni d'uso delle aree urbanizzate" in scala 1:2000, individua l'immobile secondo la tipologia delle "Aree totalmente edificate: Zone di recupero B1" di cui all'art.33 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Si allega all'Elaborato Peritale stralcio della Cartografica riportata nella Tavola 3.3 e relativa scheda normativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici del Comune di Camino sono emerse le seguenti Pratiche Edilizie relative agli immobili oggetto di Pignoramento:

- Concessione Edilizia n.2/1981 del 14.04.1981 rilasciata ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** coniugi, per "Lavori di sistemazione interna e costruzione di un servizio igienico" presso l'edificio situato in Vicolo Serrone foglio 5 mappale 357 (nonché realizzazione di scala esterna e balcone).

- Condono Edilizio ai sensi della Legge n.47 del 28.02.1985 richiesto dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** il 30.09.1986 prot.1988 per "Variante ai lavori di cui alla Concessione Edilizia n.2/1981 per modifiche interne non autorizzate ed opere non eseguite, come il balcone e la scala esterna". Con Determinazione n.288 del 06.12.2004 la Regione Piemonte ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.32 della Legge 28.02.1985



n.47 trattandosi di interventi su edificio in zona sottoposta a vincolo ambientale e ha demandato al Comune di Camino di garantire la conformità dell'intervento agli strumenti di pianificazione territoriale.

- A seguito di acquisto dell'immobile (Atto Notaio Aceto del 13.12.2004 rep.166.142/16738) il Sig. **** Omissis ****, nuovo proprietario, con D.I.A. prot.2370 in data 03.06.2005 comunicava l'esecuzione di "Lavori interni per la realizzazione di un bagno a piano terra e la formazione di un nuovo ingresso carraio".

- Con Permesso di Costruire n.1/2007 prot.3853 del 13.02.2007 venivano autorizzati al Sig. **** Omissis **** i lavori di recupero del rustico a fini abitativi dell'immobile in vicolo Serrone individuato al foglio 5 mappale 357-358.

Si evidenzia che per quanto riguarda i lavori di cui alla D.I.A. prot.2370 del 03.06.2005 è stata realizzata esclusivamente la tramezzatura interna al piano terra a disimpegno del servizio igienico, oltre al nuovo accesso carraio. Mentre i lavori riferiti al Permesso di Costruire n.1/2007 prot.3853 del 13.02.2007 non sono stati realizzati. Per quanto esposto la situazione dell'immobile allo stato attuale non corrisponde a quanto illustrato nella planimetria catastale riferita agli interventi oggetto del Condonò Edilizio richiesto a nome dei precedenti proprietari Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile risulta che la conformazione attuale del manufatto corrisponde alla planimetria catastale allegata alla Pratica di Condonò Edilizio, ad esclusione della presenza di una tramezza al piano terra di disimpegno tra la cucina e il servizio igienico.

Insieme all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire n.1/2007 prot.3853 del 13.02.2007 i cui lavori non sono stati realizzati) si allega anche la D.I.A. prot.2370 del 03.06.2005 con la relativa planimetria del piano terra e del primo piano che rappresentano la situazione attuale dell'edificio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Camino (AL) - vicolo Serrone s.n.

I beni pignorati si compongono di un fabbricato ad uso abitativo con relativa area cortilizia a giardino e adiacente tettoia, accessibili da Vicolo Serrone che si configura come una strada privata laterale di Strada Pontestura, ma risulta in realtà costituita da sedimi di mappali privati su cui gravano servitù attive e passive. L'immobile è localizzato in Borgata Cornale e fa parte di una cortina edilizia con affaccio su Vicolo privato Serrone: gli edifici della zona presentano caratteristiche costruttive semplici e tipiche del luogo e la loro costruzione si presume risalga a fine '800 inizio '900. Il fabbricato in oggetto si ritiene possa essere stato realizzato nel primo ventennio del '900, con successive opere di recupero presumibilmente risalenti agli 1970-75 e successivi interventi come documentati dai Titoli Edilizi elencati. Il Comune di Camino domina la Pianura Padana in una porzione di territorio chiamato Basso Monferrato, particolarmente suggestiva. Vista la sua posizione geografica, la conformazione dell'abitato è diversa da quella di molti paesi limitrofi, in quanto non presenta un grosso centro abitato, ma è dislocata in tante piccole frazioni. E' presente un castello risalente probabilmente all'anno 1000. Il Comune è dotato dei servizi essenziali per la collettività, apprezzato a livello turistico, ed è situato a circa 30 km dal capoluogo provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 358, Sub. 11, Categoria A4, Graffato 420 sub.2 - Fg. 5, Part. 357, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 514, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 63.992,60

Il metodo di stima assunto è di tipo comparativo tra i prezzi minimi e massimi dedotti da:

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2025, Provincia di Alessandria, Comune di Camino, zona centrale B1, centro urbano residenziale:

- abitazioni civili (valore minimo e massimo): $475 \text{ €/mq} + 670 \text{ €/mq} = 1.145 \text{ €/mq} / 2 = 572,50 \text{ €/mq}$

Valori medi di zona desunti dalle Quotazioni Immobiliari del Comune di Camino:

- 430 €/mq

- 527 €/mq centro urbano

- 482 €/mq zona agricola

In riferimento alle condizioni generali di manutenzione dei beni oggetto di perizia e da un esame delle valutazioni immobiliari della zona relative a contesti simili per stato di conservazione e localizzazione, si ritiene corretto applicare un valore unitario pari a 430 €/mq, ricavato operando una mediazione tra i costi/mq desunti da una elaborazione dalle fonti sopra citate e da una valutazione del contesto.

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



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Compendio pignorato Camino (AL) - vicolo Serrone s.n.	148,82 mq	430,00 €/mq	€ 63.992,60	100,00%	€ 63.992,60
Valore di stima:					€ 63.992,60

Valore di stima: € 63.992,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Presenza di servitù	5,00	%
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia e catastale	4,00	%

Valore finale di stima: € 40.955,26

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 14/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coppo Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 19/12/2004)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Titolo edilizio e disegni (Aggiornamento al 13/02/2007)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 06/08/2025)
- ✓ N° 4 Google maps - Google Maps (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 13/12/2004)



- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 06/08/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto di PRG (Aggiornamento al 06/08/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato residenza e stato civile (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/11/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Camino (AL) - vicolo Serrone s.n.

I beni pignorati si compongono di un fabbricato ad uso abitativo con relativa area cortilizia a giardino e adiacente tettoia, accessibili da Vicolo Serrone che si configura come una strada privata laterale di Strada Pontestura, ma risulta in realtà costituita da sedimi di mappali privati su cui gravano servitù attive e passive. L'immobile è localizzato in Borgata Cornale e fa parte di una cortina edilizia con affaccio su Vicolo privato Serrone: gli edifici della zona presentano caratteristiche costruttive semplici e tipiche del luogo e la loro costruzione si presume risalga a fine '800 inizio '900. Il fabbricato in oggetto si ritiene possa essere stato realizzato nel primo ventennio del '900, con successive opere di recupero presumibilmente risalenti agli 1970-75 e successivi interventi come documentati dai Titoli Edilizi elencati. Il Comune di Camino domina la Pianura Padana in una porzione di territorio chiamato Basso Monferrato, particolarmente suggestiva. Vista la sua posizione geografica, la conformazione dell'abitato è diversa da quella di molti paesi limitrofi, in quanto non presenta un grosso centro abitato, ma è dislocata in tante piccole frazioni. E' presente un castello risalente probabilmente all'anno 1000. Il Comune è dotato dei servizi essenziali per la collettività, apprezzato a livello turistico, ed è situato a circa 30 km dal capoluogo provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 358, Sub. 11, Categoria A4, Graffato 420 sub.2 - Fg. 5, Part. 357, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 514, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con D.G.R. 110-35702 del 27.02.1990 e alla Variante Strutturale di adeguamento al PAI art.17 4° comma L.R. 56/77 (Riadozione ai sensi dell'art.15 comma 15 L.R.56/77 e s.m.i Approvato con D.G.R. n.34-3894 del 05/09/2016), la Tavola 3.3 "Destinazioni d'uso delle aree urbanizzate" in scala 1:2000, individua l'immobile secondo la tipologia delle "Aree totalmente edificate: Zone di recupero B1" di cui all'art.33 delle Norme Tecniche d'Attuazione. Si allega all'Elaborato Peritale stralcio della Cartografica riportata nella Tavola 3.3 e relativa scheda normativa.

Prezzo base d'asta: € 40.955,26



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.955,26

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Camino (AL) - vicolo Serrone s.n.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 358, Sub. 11, Categoria A4, Graffato 420 sub.2 - Fg. 5, Part. 357, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 514, Categoria F1	Superficie	148,82 mq
Stato conservativo:	I beni risultano inutilizzati da alcuni anni e risentono della mancanza di utilizzo e conseguente manutenzione, in particolare la porzione abitativa e l'area cortilizia. La tettoia adiacente risulta invece in totale stato di abbandono e la copertura si presenta in condizioni di degrado. Il fabbricato residenziale mostra segni di umidità in corrispondenza delle murature dei locali a piano terra, i serramenti esterni sono datati e in condizioni fatiscenti, i solai del primo piano presentano in alcuni punti segni di infiltrazioni provenienti presumibilmente dalla copertura, in particolare lungo la parete confinante con la tettoia. La proprietà in sede di accesso all'immobile ha comunicato che non sono stati effettuati interventi manutentivi né di risanamento a seguito dell'acquisto: dagli accertamenti documentali, in rapporto ai Provvedimenti Edilizi rilasciati relativi ad interventi non effettivamente eseguiti, si ritiene che la consistenza dell'immobile, e le sue condizioni generali di conservazione, corrisponda pressoché a quella riferita al momento dell'acquisto da parte del Sig. **** Omissis ****.		
Descrizione:	I beni pignorati si compongono di un fabbricato ad uso abitativo con relativa area cortilizia a giardino e adiacente tettoia, accessibili da Vicolo Serrone che si configura come una strada privata laterale di Strada Pontestura, ma risulta in realtà costituita da sedimi di mappali privati su cui gravano servitù attive e passive. L'immobile è localizzato in Borgata Cornale e fa parte di una cortina edilizia con affaccio su Vicolo privato Serrone: gli edifici della zona presentano caratteristiche costruttive semplici e tipiche del luogo e la loro costruzione si presume risalga a fine '800 inizio '900. Il fabbricato in oggetto si ritiene possa essere stato realizzato nel primo ventennio del '900, con successive opere di recupero presumibilmente risalenti agli anni 1970-75 e successivi interventi come documentati dai Titoli Edilizi elencati. Il Comune di Camino domina la Pianura Padana in una porzione di territorio chiamato Basso Monferrato, particolarmente suggestiva. Vista la sua posizione geografica, la conformazione dell'abitato è diversa da quella di molti paesi limitrofi, in quanto non presenta un grosso centro abitato, ma è dislocata in tante piccole frazioni. E' presente un castello risalente probabilmente all'anno 1000. Il Comune è dotato dei servizi essenziali per la collettività, apprezzato a livello turistico, ed è situato a circa 30 km dal capoluogo provinciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
 Iscritto a Casale Monferrato (AL) il 16/12/2004
 Reg. gen. 7436 - Reg. part. 1589
 Quota: 1/1
 Importo: € 210,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 105,00
 Rogante: Notaio Armando Aceto Casale Monferrato
 Data: 13/12/2004
 N° repertorio: 166143
 N° raccolta: 16739
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Vercelli il 22/03/2017
 Reg. gen. 1250 - Reg. part. 135
 Quota: 1/1
 Importo: € 75,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 68,88
 Rogante: Tribunale di Vercelli
 Data: 28/02/2017
 N° repertorio: 195
 N° raccolta: 2017
 Note: Dalla Nota di Iscrizione si riportano le seguenti specifiche: A favore: Soggetto n.1 UNICREDIT S.P.A. Codice fiscale 00348170101 - Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1: Comune di Camino, Vicolo Serrone, foglio 5 mappale 514, mappale 357 sub.1, mappale 358 sub.11 graffato mappale 420 sub.2 - Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 con la moglie in regime di separazione dei beni: Beni situati presso il Comune di Casale Monferrato non oggetto del presente Pignoramento Contro: **** Omissis ****
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Casale Monferrato il 22/11/2024
 Reg. gen. 5572 - Reg. part. 499
 Importo: € 210,00
 Capitale: € 105,00
- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Vercelli il 19/06/2025
 Reg. gen. 3097 - Reg. part. 2567
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

