

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 678/2024 ad integrazione delle precedenti.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2023, 128/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Giuseppe Carrera, s.n.c.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Saluggia (VC) - Sponda Nord Canale Farini	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Crescentino (VC) - via Vercelli - SP1, s.n.c.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Crescentino (VC) - via Vercelli - Strada delle Grange, s.n.c.	6
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Mazzini, n° 25.....	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	10
Precisazioni	11
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Precisazioni	19
Stato conservativo	20

Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 3	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	25
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	26
Precisazioni	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali	32
Lotto 4	32
Titolarità	32
Dati Catastali	33
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	33
Lotto 5	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini	34
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali	35

Dati Catastali.....	36
Precisazioni.....	36
Patti	37
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali	44
Stima / Formazione lotti.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	47
Lotto 3	48
Lotto 4	49
Lotto 5	50
Riserve e particolarità da segnalare	52
Riepilogo bando d'asta	55
Lotto 1	55
Lotto 2	56
Lotto 3	56
Lotto 4	57
Lotto 5	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.	60
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 58.040,25	60
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.031,60	60
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 17.715,60	61
Lotto 4	62
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 22.358,12	62

In data 22/10/2024, il sottoscritto Arch. Dorelli Patrizia, con studio in Corso Vercelli, 203 c/o Studio Progeo - 13045 - Gattinara (VC), e-mail studio_progeo@libero.it, PEC patrizia.dorelli@archiworldpec.it, Tel. 0163 826230, Fax 0163 826230, riceveva l'incarico di integrare le precedenti Perizie come Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Giuseppe Carrera, s.n.c. (Coord. Geografiche: 45°08'52" N 8°26'46" E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Saluggia (VC) - Sponda Nord Canale Farini (Coord. Geografiche: 45°13'12" N 8°02'412" E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Crescentino (VC) - via Vercelli - SP1, s.n.c. (Coord. Geografiche: 45°11'38" N 8°05'43" E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Crescentino (VC) - via Vercelli - Strada delle Grange, s.n.c. (Coord. Geografiche: 45°11'55" N 8°06'48" E)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Mazzini, n° 25 (Coord. Geografiche: 45°11'34" N 8°06'11" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA GIUSEPPE CARRERA, S.N.C.

Il lotto in esame di perizia è zonizzato nella immediata periferia nord-occidentale della Città di Casale Monferrato, in zona prevalentemente a carattere residenziale; l'area è normalmente conosciuta come "Oltreponte"; l'area risulta esondabile con tempi di ritorno poco più che decennali. Il terreno risulta mantenuto sommariamente al solo fine della pulizia, principalmente verso il lato Sud, per la restante parte praticamente allo stato di incolto. Di forma irregolare pressoché quadrata con sporgenze rettangolari a Nord-Ovest ed a Sud-Ovest. Il lotto risulta quasi del tutto circondato da proprietà comunali. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Ovest, direttamente dalla pubblica via Giuseppe Carrera. Attualmente il terreno risulta accessibile anche da Sud attraversando, a raso, un terreno di proprietà comunale organizzato a parco. Il lotto sub-pianeggiante si pone a quota di circa 112 m s.l.m., e si trova a ridosso, ed ai piedi, della massicciata ferroviaria che corre in direzione S-E / N-O. In sede di previsione urbanistica, ma già ben cartografata, è la formazione di una via parallela alla ferrovia, in prosecuzione della via Silvio Pellico che unirà le vie Giuseppe Carrera e Fratelli Bandiera, e soprattutto coinvolgerà circa un quarto dell'intera superficie del lotto. L'area urbanistica risulta facilmente allacciabile a tutti i servizi di rete.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SALUGGIA (VC) - SPONDA NORD CANALE FARINI

Il lotto in esame di perizia è zonizzato nella periferia sud-orientale del nucleo edilizio del Comune di Saluggia, in zona agricola, ampiamente antropizzata da canali e rogge di primaria importanza per l'irrigazione; Appena a Nord-Est del lotto corre il Canale del Rotto ed a Sud-Ovest, la Roggia Camera; immediatamente oltre la roggia sempre a Sud-Ovest vi è l'importante Canale Sussidiario Farini (alimentatore del Canale Cavour). Il terreno risulta in stato di abbandono, con la presenza di alberelli di robinia in giovanissima età, peraltro malvenienti. Il lotto appare di forma irregolare, pressoché di romboide con dimensione maggiore lungo la direttrice Nord-Sud. L'accesso avviene attraverso una strada sterrata, interpodereale, che costeggia tutto il margine Nord-Est del lotto, accessibile direttamente dalla Strada Provinciale 37. Il lotto sub-pianeggiante si pone a quota di circa 180 m s.l.m.. L'area risulta lontana da ogni forma di servizio di rete.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA VERCELLI - SP1, S.N.C.

Il lotto in esame di perizia è zonizzato a ridosso del centro, in zona interna all'area di espansione occidentale del comune di Crescentino, in zona prevalentemente vincolata ad edilizia commerciale. L'accesso all'area è diretto dalla Strada Provinciale 1, alla base del cavalcaferrovia; è da segnalare la pericolosità di accesso ed uscita dal terreno lungo una strada normalmente trafficata ed con limitata visuale. Il terreno risulta coltivato a granoturco, così in analogia i terreni confinanti, delimitato a Nord dal rivo di un antico fontanile non più adacquato. Il lotto ha forma sub-triagonale, con ipotenusa curva, a seguire il basamento della rampa stradale; la superficie ha una importante consistenza, nel tessuto urbano, trattandosi di 3330 mq.

Il lotto sub-pianeggiante si pone a quota di circa 156 m s.l.m., e si trova a ridosso, ed ai piedi, della massicciata stradale; appena più a Nord transita la linea ferroviaria che corre in direzione Ovest-Est. L'area urbanistica risulta facilmente allacciabile a tutti i servizi di rete.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA VERCELLI - STRADA DELLE GRANGE, S.N.C.

Il lotto in esame sarebbe zonizzato nella immediata periferia Nord del comune di Crescentino, in zona prevalentemente a carattere produttivo; nel dettaglio sul mappale individuato nel decreto di pignoramento, l'area è definita come SL68 - servizi. In sede di sopralluogo si è verificato che la particella catastale risulta attraversata centralmente in direzione Nord-Sud da una strada bianca che collega un nucleo abitato alla SP1. Dalle indagini condotte immediatamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino si è appurato che il mappale censito al C.T. al Foglio 14, particella 261, posto in esecuzione, non rispetta la realtà del luogo in

quanto lo stesso è risultato parte integrante di un'operazione urbanistica condotta negli anni ottanta del secolo scorso; nel dettaglio venne approvato un PEC (Piano Esecutivo Convenzionato), "delle GRANGIE" incluso nell'allora zona IA5 (Industriale artigianale) dell'allora vigente Programma di Fabbricazione (P.di F.) approvato dalla sezione urbanistica presso il Provveditorato Regionale alle OO.PP. di Torino in data 05/02/1970 al N. 703/URB. Il Comune di Crescentino risultava dotato di P.P.A. adottato al D.C.C. N. 193 del 18/12/1978 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale N. 110/1978 del 12/06/1979. Il P.E.C. ottenne parere favorevole dalla Commissione Igienico Edilizia in data 31/03/1980 e dal Comitato Comprensoriale di Torino, prot. N. 1564 del 30/04/1980. Il Consiglio Comunale approvò lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici del P.E.C. con delibera N. 165 del 22/04/1980. Infine il CO.RE.CO., sezione di Vercelli, rese esecutiva per decorrenza dei termini, la delibera di approvazione del P.E.C.. La convenzione relativa al P.E.C., tra il sindaco pro tempore del Comune di Crescentino e ben undici proprietari, tra cui il sig. **** Omissis ****, veniva sottoscritta presso il municipio di Crescentino in data 27/04/1981, rogante notaio Dr. Lucia Ippolito residente in Livorno Ferraris, atto registrato a Santhià l' 11/05/1981 al n° 650, pubblicato nell'Ufficio Ipotecario di Vercelli il 19/05/1981 al n° d'ordine 3510 e n° particolare 2877.

Tutto ciò premesso è palese che la situazione in loco ricalca, in parte, quanto progettato nel P.E.C. approvato e reso esecutivo. Purtroppo alla fase operativa della lottizzazione non è seguita la regolarizzazione urbanistica e soprattutto l'aggiornamento catastale della mappa dei luoghi; peraltro contravvenendo agli articoli VI, IX e X della precitata convenzione.

Non avrebbe alcun senso e peraltro risulta impossibile ipotizzare la stima di un bene plasmato all'interno di un'operazione urbanistica pattuita ben oltre quarant'anni fa, seppur mai conclusa.



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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA MAZZINI, N° 25

Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente a Nord del centro storico del Comune di Crescentino. Crescentino ha una superficie di 48,26 km² e un'altitudine di 154 m s.l.m.; il capoluogo è situato a ridosso della confluenza della Dora Baltea nel Po, e si configura come ultimo comune a Sud della Provincia di Vercelli. La principale arteria stradale è la Strada Statale 31 del Monferrato. A Sud dell'abitato il ponte sul fiume Po collega direttamente la cittadina con il Monferrato e con Verrua Savoia appartenente alla Città metropolitana di Torino. La città è servita dalla stazione di Crescentino posta lungo la ferrovia Chivasso-Alessandria. La popolazione si attesta appena più di 7700 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la risicoltura, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed in parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. E' anche presente una forma di lavoro pendolare verso le amministrazioni pubbliche amministrative e sanitarie presenti nel capoluogo di provincia, Vercelli. Il Comune di Crescentino risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuole di diverso ordine e grado, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria.

Nel dettaglio il compendio risulta inserito sempre nel nucleo di antica formazione, in parte rimaneggiato nella prima metà del secolo scorso. Nel dettaglio l'edificio, a tre piani fuori terra ed uno seminterrato risale per fattura e dettagli costruttivi al 1800, con interventi integrativi risalenti alla prima metà del secolo scorso. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano terra ed in parte il piano rialzato; il box cantina è zonizzato nel piano seminterrato.

La residenza in esame è costituita dall'insieme del piano terra e del piano rialzato di un lammione edilizio interno ad un angusto cortile su cui affacciano diverse proprietà edilizie. Il cortile costituente area comune risulta raggiungibile dalla via Giuseppe Mazzini, percorrendo una breve porzione della via (Porta Pareto -

toponomastica comunale) Antiche Mura o via San Bernardino. L'appartamento è raggiungibile direttamente dall'androne al piano terra del vano scala a doppia rampa. L'immobile è accessibile anche dagli autoveicoli con la sola finalità di movimentazione temporanea di merci e/o persone. L'immobile risulta libero sui due lati Est ed Ovest, per cui si deduce una buona esposizione elio-climatica, seppur limitata dalla presenza di immobili di corte. Dal vano scala si accede direttamente all'appartamento, al piano terra, dove si entra direttamente nel locale promiscuo soggiorno/cucina e disimpegno per la sala da bagno (assolutamente vietato secondo i dettami delle norme igienico-edilizie attuali). Il medesimo disimpegno prosegue, attraverso una scala interna di sei alzate, collegando le due camere disposte al piano rialzato. Un piccolo ripostiglio, ad uso comune, ma non evidenziato in planimetria, è ricavato nel sottoscala. Il box cantina, di anguste dimensioni, è raggiungibile dall'area cortilizia comune ed è parte integrante di sei cantine a batteria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al bene n° 5 veniva consentito dalla proprietaria eseguita sig.ra **** Omissis **** che accompagnava la scrivente durante tutte le operazioni di rilievo occorse il giorno 6 novembre 2023, ed al termine delle operazioni consegnava le chiavi dell'appartamento e della cantina al Custode Giudiziario **** Omissis ****.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Giuseppe Carrera, s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa; è stata inoltre acquisita ed allegata la mappa catastale in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 950/3000)
- **** Omissis **** (Proprietà 950/3000)
- **** Omissis **** (Proprietà 950/3000)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 75/3000)
- **** Omissis **** (Proprietà 75/3000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 950/3000)
- **** Omissis **** (Proprietà 950/3000)
- **** Omissis **** (Proprietà 950/3000)

- **** Omissis **** (Proprietà 75/3000)
- **** Omissis **** (Proprietà 75/3000)

Presso il comune di Crescentino sono stati richiesti gli Estratti per Riassunto degli Atti di Matrimonio dei sigg.**** Omissis ****, e presso il Comune di Cavagnolo (TO), il Certificato di Vedovanza della sig.ra**** Omissis ****, dai quali risulta che:

- la sig.ra **** Omissis ****
- il sig. **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- la sig.ra **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

Il terreno oggetto di perizia, che costituisce il Lotto 1, confina come segue:

- a Nord-Ovest con C.T., Foglio 23 particella 352 in proprietà per 1/2 a **** Omissis **** e per 1/2 a **** Omissis ****, con C.T., Foglio 23 particella 730 in proprietà per 1000/1000 a **** Omissis ****, e C.F., Foglio 23 particella 871, in proprietà ris1-ditta priva di titolo legale reso pubblico, a **** Omissis **** (attuale sedime di via Giuseppe Carrera;
- a Nord-Est con C.T., Foglio 23 particella 688 in proprietà per 1000/1000 a **** Omissis ****;
- a Sud-Est con C.T., Foglio 23 particella 732 in proprietà per 1000/1000 a **** Omissis ****, C.F. foglio 23 particella 731 in proprietà per 1000/1000 a **** Omissis ****, e Foglio 23 particella 730 in proprietà per 1000/1000 a **** Omissis ****;
- a Sud-Est con C.F., Foglio 23 particella 478, autorimesse individuate con subalterni dal n. 1 al 21 di proprietà private, Foglio 23 particelle 730 e 731 in proprietà per 1000/1000 a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (Area Cr2 + Area Csr + Area "Strada) residenziale	4073,00 mq	4073,00 mq	1	4073,00 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	4073,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	4073,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di rendere possibile la compilazione dei punti afferenti la piattaforma "procedure.it", e senza dover frazionare anche se solo formalmente l'immobile, si sono parametrizzati i dati di input mediante la risoluzione di una media ponderata che rendesse un prezzo unitario afferente l'unico bene in oggetto di perizia:

Terreno (Area Cr2 - preminente destinazione residenziale): 1564 mq

Terreno (Area Csr - preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza: 1548 mq

Terreno (STRADA - viabilità): 961 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2002 al 04/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 729 Qualità Seminativo irriguo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.40.73 Reddito dominicale € 50,48 Reddito agrario € 31,55
Dal 04/02/2007 al 05/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 729 Qualità Seminativo irriguo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.40.73 Reddito dominicale € 50,48 Reddito agrario € 31,55
Dal 05/04/2016 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 729 Qualità Seminativo irriguo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.40.73 Reddito dominicale € 50,48 Reddito agrario € 31,55

L'immobile è sito nel comune censuario di Casale Monferrato (B885) (AL) ed è riferito alla Partita: 65084.

La particella catastale venne così costituita a seguito di frazionamento del 11/01/1993 in atti dal 15/01/1993 (n. 22.1/1993) con cui vennero variati/soppressi gli immobili: Foglio 23, Particella 730 e Foglio 23, Particella 53.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	729				Seminativo irriguo	03	00.40.73 mq	50,48 €	31,55 €	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che nella nota di trascrizione dell'Atto Giudiziario, rep. 2969 del 22/12/2022, la superficie catastale individuata pe il terreno iscritto nel comune censuario di Casale Monferrato al Foglio 23 particella 729 risulta essere di 40 are anziché 40 are e 73 centiare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso gli Uffici Anagrafe dei comuni di **** Omissis **** i Certificati di Residenza e Stato di Famiglia degli esecutati, dai quali risulta che:

- la sig.ra **** Omissis ****
- il sig. **** Omissis ****
- la sig.ra **** Omissis **** e costituisce famiglia con **** Omissis **** e **** Omissis ****

Inoltre al comune di Crescentino sono stati richiesti gli Estratti per Riassunto degli Atti di Matrimonio di **** Omissis ****, ed al Comune di Cavagnolo (TO), il Certificato di Vedovanza della sig.ra **** Omissis ****, dai quali risulta che:

- la sig.ra **** Omissis ****
- il sig. **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;##
- la sig.ra **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

PATTI

Seppure la particolare forma catastale del lotto si configura come potenziale e naturale disposizione alla formazione di una strada pubblica, prosecuzione della via Silvio Pellico, non è stata riscontrata traccia di patti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno costituente il lotto 1 è raggiungibile direttamente, da Nord-Ovest, dalla via Giuseppe Carrera, e da Sud-Est indirettamente attraversando altra proprietà. Durante il sopralluogo non si sono riscontrate tracce di recinzioni e o impedimenti all'accesso. Le limitazioni esistenti sono quelle presenti attualmente a protezione della proprietà altrui a Ovest, Sud Ovest, dell'immobile. Alla data del sopralluogo non risultava presente alcuna coltivazione ed il terreno non si configurava come zona a verde, appariva evidente lo stato di abbandono del medesimo; con certezza si può definire lo stato di incolto. Addentrandosi nell'appezzamento appare evidente la presenza di eterogenee specie erbacee e soprattutto arbustive, a crescita spontanea, già ben radicate nel suolo da diverse annualità; sono inoltre presenti alcune essenze arboree malvenienti ed in giovane età. Rilevando le misure perimetrali del lotto ho potuto constatare che il settore sud-orientale del lotto appariva sfalciato, probabilmente nell'ambito di operazioni manutentive dei beni comunali atte a rendere decoroso l'ambiente naturale in prossimità di un'area scolastica. Nel corso di ulteriore sopralluogo del 11/11/2024 si rilevava un peggioramento dello stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal punto di vista formale non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno si trova alla quota di 112 m s.l.m. e risulta in stato incolto. Non ci sono richieste edilizie in corso presso il Comune di Casale Monferrato. Veniva allegata alla perizia stralcio del PRGC allora vigente. Da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato, in data 11/11/2024, veniva confermata la stessa situazione urbanistica e ribaditi gli stessi parametri, non risultano varianti di PRGC.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non ha rivelato alcuna forma di contratto di affitto, e da ricerca in loco pare che il terreno sia in stato di abbandono già da diversi anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1984 al 31/12/1985	**** Omissis ****	Dall'impianto meccanografico del 20/06/1984			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/1985 al 11/01/1993	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vallana Massimo	31/12/1985	210547	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 11/01/1993 al 25/03/2002	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Chivasso (TO)	20/01/1986	215	
		Frazionamento (n. 22.1/1993)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/01/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 25/03/2002 al 04/02/2007	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/03/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		UR sede di Chivasso (TO)	24/09/2002	49	929
Dal 04/02/2007 al 04/02/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Faletti Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/02/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede Casale Monferrato (AL)	25/01/2008	9	1320
Dal 04/02/2007 al 05/04/2016	**** Omissis ****	Rettifica di intestazione dell'attualità - Dichiarazione sostitutiva di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/02/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede di Casale Monferrato (AL)	02/05/2016	9	9990
Dal 05/04/2016 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Cerutti Olga			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/04/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede di Casale Monferrato (AL)	28/12/2016	942	9990

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.

In merito alla successione di Faletti Giovanni aperta 04/02/2007, tra cui si evince la rinuncia di eredità da parte di Faletti Gianfranca, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità. Anche in seguito alla riapertura di successione di Faletti Giovanni, con cui la Faletti Gianfranca revoca la rinuncia di eredità, non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità. Inoltre, risulta che non sia stato trascritto atto di accettazione di eredità, anche per la successione di Cerutti Olga aperta 05/04/2016.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 28/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 14/05/2010
Reg. gen. 2437 - Reg. part. 504
Quota: 1/1 (di 950/1000)
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 902.495,43
Rogante: Giudice Unico Tribunale sede Asti
Data: 03/05/2010
N° repertorio: 968
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 23/06/2010
Reg. gen. 3127 - Reg. part. 639
Quota: 1/1 (di 950/1000)
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 353.960,97
Rogante: Giudice Unico Tribunale sede di Asti
Data: 18/06/2010
N° repertorio: 1237
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 26/08/2010
Reg. gen. 4462 - Reg. part. 869
Quota: 1/1 (di 950/1000)
Importo: € 366.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 365.779,11
Rogante: Giudice Unico Tribunale di Vicenza

Data: 09/08/2010
N° repertorio: 2987

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 26/01/2011
Reg. gen. 447 - Reg. part. 60
Quota: 1/1 (di 950/1000)
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 584.717,42
Rogante: Giudice Unico Tribunale di Torino
Data: 19/01/2011
N° repertorio: 988

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Vercelli il 09/02/2023
Reg. gen. 694 - Reg. part. 584
Quota: 1/1 (di 950/1000)
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale nascente da Divisione Giudiziale**
Trascritto a Vercelli il 16/07/2024
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 3052
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Monferrato (Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164 - Variante n. 27 e successive varianti e modificazioni) alla Tavola 3c5 Sviluppi relativi ai territori urbanizzati e urbanizzandi DR2, DI1, DI3, DI8 alla scala 1:2000, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima (Comune di Casale Monferrato, censito a Catasto terreni al: Foglio n. 23 mappale n. 729) si configura ripartito in tre zone urbanistiche ben distinte:

- a) per una superficie pari al 38,4% del lotto è classificata come: Cr2:"Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera C, con preminente destinazione residenziale". Nelle aree Cr2 - aree libere o scarsamente edificate ma liberabili, di carattere interstiziale, sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni con densità fondiaria massima di 2,5 mc/mq, con altezza non superiore a mt 24 e non più di 7 piani abitabili fuori terra.
- b) per una superficie pari al 38,0% de lotto è classificata come: Csr:"Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera C, con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza".
- c) per una superficie pari al 23,6% del lotto è classificata come: STRADA:"viabilità".

Dal punto di vista delle caratteristiche idrogeologiche ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, c.1 "Norme specifiche per l'assetto idrogeologico e funzionale del suolo" delle N.D.A., l'area censita al foglio 23 mappale n. 729 ricade in Area omogenea classe IIb3-Aree edificate nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Nel dettaglio

l'area censita al foglio 23 mappale n. 729 ricade in Aree a pericolosità medio/moderata, inondabili per

insufficienze della rete idrografica secondaria e soggette a possibile ristagno -EmA. L'area censita al foglio 23 mappale n. 729 ricade in Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C).

Per ciò che attiene ai vincoli l'area in oggetto di studio, ai sensi e per gli effetti dell'Art.20.6 "Norme specifiche per le aree oggetto di rischio connesso all'attività aeronautica" delle N.D.A., in parte) ricade in Ambito soggetto alla verifica di potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (raggio 4300 m. dall' Airport Reference Point -A.R.P.).

Nelle schede di aggiornamento del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, giusto verbale di deliberazione della Giunta Comunale di Casale Monferrato n° 223 del 13.06.2023, il lotto è iscritto nel Distretto Residenziale DR2 "Oltreponte".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso agli atti presso l'archivio cartaceo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato si è potuto verificare che non ci sono pratiche edilizie richieste o rilasciate nel ventennio afferenti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare a nome di **** Omissis **** e/o dei precedenti proprietari.

Attualmente il lotto, dal punto di vista catastale, si configura come seminativo irriguo di classe 03; in realtà il terreno è allo stato di "incolto".

Le misure rilevate in sede di sopralluogo confermano con un buon margine di tolleranza quanto riscontrabile leggendo la mappa reperita presso l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Alessandria/Ufficio Provinciale - Territorio/Servizi Catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di perizia non insistono vincoli od oneri di natura condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Saluggia (VC) - Sponda Nord Canale Farini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa; è stata inoltre acquisita ed allegata la mappa catastale in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 950/3000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Presso il comune di Crescentino è stato richiesto l'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio del sig. **** Omissis ****, dal quale risulta che:

- il sig. **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

Il terreno oggetto di perizia, che costituisce il Lotto 2, confina come segue:

- a Nord-Ovest con C.T., Foglio 31 particella 224 in proprietà per 1000/1000 a **** Omissis ****;
- ad Est con C.T., Foglio 31 particella 53 in proprietà per 1/1 a **** Omissis **** e con la strada vicinale del Rotto;
- a Sud-Est con C.T., Foglio 31 particella 287 in proprietà per 1000/1000 a **** Omissis ****;
- a Sud-Ovest co la strada vicinale Camera;
- a Ovest con C.T., Foglio 23 particella 44 in proprietà per 1000/1000 a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - "Terreni rinaturalizzati"	2860,00 mq	2860,00 mq	1	2860,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2860,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2860,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1977 al 23/01/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 54 Qualità Bosco misto Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.28.60 Reddito dominicale € 3,69 Reddito agrario € 0,89
Dal 23/01/1997 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 54 Qualità Bosco misto Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.28.60 Reddito dominicale € 3,69 Reddito agrario € 0,89

L'immobile è sito nel comune censuario di Saluggia (H725) (VC) ed è riferito alla Partita: 6697.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	54				Bosco misto	01	00.28.60 mq	3,69 €	0,89 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso gli Uffici Anagrafe dei comuni di, Cavagnolo (TO) e Crescentino (VC) i Certificati di Residenza e Stato di Famiglia dell'esecutato, dai quali risulta che:

- il sig. **** Omissis ****

Inoltre al comune di Crescentino è stato richiesto l'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio di**** Omissis ****, dal quale risulta che:

- il sig. **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno costituente il lotto 2 è raggiungibile dopo breve percorso, tramite strada bianca interpoderale, da Sud-Ovest, dalla Strada Provinciale 37. Durante il sopralluogo non si sono riscontrate tracce di recinzioni e o impedimenti all'accesso. Alla data del sopralluogo non risultava presente alcuna coltivazione ed il terreno non si configurava come zona a verde, appariva evidente lo stato di abbandono del medesimo; con certezza si può definire lo stato di incolto. L'unica specie arborea presente è la robinia pseudoacacia, in giovane età, cresciuta spontaneamente; inoltre sono presenti alcune specie arbustive di invasione. Data la cospicua presenza di cavi irrigui è riscontrabile una buona fertilità del terreno. Addentrandosi nell'appezzamento appaiono presenti ceppaie di pioppo con età anche trentennale, ben allineati, riconducibili ad un corretto sesto di impianto e di recente abbattimento; non più di tre anni.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal punto di vista formale non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno si trova alla quota di 180 m s.l.m.. Non ci sono richieste edilizie o di trasformazione agraria in corso presso il Comune di Saluggia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non ha rivelato alcuna forma di contratto di affitto, e da ricerca in loco pare che il terreno sia coltivato senza contratto in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1977 al 23/01/1997	**** Omissis ****	Dall'impianto meccanografico del 15/03/1977			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 23/01/1997 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vercellotti Sede Santhià (VC)	23/01/1997	42099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Santhià (VC)	03/02/1997	24	

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 Vercelli aggiornate al 28/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Vercelli il 14/05/2010
 Reg. gen. 3864 - Reg. part. 673
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 902.495,43
 Rogante: Tribunale sede Asti
 Data: 03/05/2010
 N° repertorio: 968
 Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri ventiquattro mappali in comune di Saluggia e su diversi nei comuni di Crescentino e di Fontanetto Po.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Vercelli il 19/05/2010
 Reg. gen. 4030 - Reg. part. 710
 Quota: 1/1
 Importo: € 230.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 178.291,44
 Rogante: Tribunale sede Torino
 Data: 19/05/2010
 N° repertorio: 13823
 Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri cinque mappali in comune di Saluggia e su diversi nei comuni di Crescentino e Fontanetto Po.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Vercelli il 23/06/2010
 Reg. gen. 5093 - Reg. part. 889
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 353.960,97
 Rogante: Giudice Unico Tribunale sede di Asti
 Data: 18/06/2010
 N° repertorio: 1237
 Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri cinque mappali in comune di Saluggia e su diversi nei comuni di Crescentino e Fontanetto Po.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Vercelli il 20/08/2010
 Reg. gen. 6949 - Reg. part. 1234
 Quota: 1/1
 Importo: € 366.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 365.779,11
 Rogante: Tribunale di Vicenza
 Data: 09/08/2010
 N° repertorio: 2987
 Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri cinque mappali in comune di Saluggia e su diversi nei comuni di Crescentino e Fontanetto Po.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 26/01/2011

Reg. gen. 928 - Reg. part. 92

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

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

Capitale: € 584.717,42

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 19/01/2011

N° repertorio: 988

Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri cinque mappali in comune di Saluggia e su diversi nei comuni di Crescentino e Fontanetto Po.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 09/03/2011

Reg. gen. 2230 - Reg. part. 274

Quota: 1/1

Importo: € 272.491,15

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

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

Capitale: € 254.491,15

Rogante: Tribunale sede di Vercelli

Data: 26/01/2011

N° repertorio: 494

Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri cinque mappali in comune di Saluggia e su diversi nei comuni di Crescentino e Fontanetto Po.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 20/04/2011

Reg. gen. 3525 - Reg. part. 476

Quota: 1/1

Importo: € 366.144,37

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

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

Capitale: € 330.644,37

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 16/02/2011

N° repertorio: 964

Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri cinque mappali in comune di Saluggia e su diversi nei comuni di Crescentino e Fontanetto Po.

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 27/01/2023

Reg. gen. 649 - Reg. part. 543

Quota: 1/1

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

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

Note: Il verbale di pignoramento interessa oltre il bene in esame, altri beni ne comune di Crescentino e Fontanetto Po.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comunale di Saluggia (Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale adottata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 19/07/2014, successivamente integrata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 31 del 25.09.2014 e n. 33 del 23.10.2014 ed approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-2813 del 18.01.2016, subordinatamente alle modifiche "ex officio" introdotte dalla Regione Piemonte e di cui all'Allegato A, successivamente pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 4 del 28.01.2016; e ss.mm.ii.), il mappale n. 54 del foglio n. 31 risulta così individuato: dal punto di vista prettamente urbanistico inserito in zona agricola in "Terreni rinaturalizzati" e compreso in fascia di rispetto delle Acque Pubbliche e Demaniali; parte del terreno è inserito in zona di "mantenimento di filari alberati". Per ciò che attiene alla condizione geomorfologica, alla Tav. PR3 - Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica, il lotto risulta compreso, in parte, in classe I - Aree a scarsa pericolosità geomorfologica "Porzioni di territorio nelle quali non vi sono restrizioni alle scelte urbanistiche: Aree che insistono sull'altipiano principale nelle quali sono consentiti nuovi interventi nel rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008)" ed in parte in classe II - aree a moderata pericolosità geomorfologica "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici attuabili a livello locale. Aree situate nella fascia di transizione tra il limite esterno di Fascia C del PAI e l'altipiano retrostante, comprendenti parte della scarpata principale in sinistra idrografica della Dora Baltea o prossime ad essa. Sono possibili nuovi interventi subordinati alla valutazione della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico locale, oltre al rispetto delle N.T.C. di cui al D.M. 14/01/2008".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso agli atti presso l'archivio cartaceo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Saluggia si è potuto verificare che non ci sono pratiche edilizie richieste o rilasciate nel ventennio afferenti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare a nome di **** Omissis ****.

Attualmente il lotto, dal punto di vista catastale, si configura come "Bosco Misto" di classe 1; in realtà il terreno è allo stato di "incolto".

Le misure rilevate in sede di sopralluogo confermano con un buon margine di tolleranza quanto riscontrabile leggendo la mappa reperita presso l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Vercelli/Ufficio Provinciale - Territorio/Servizi Catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di perizia non insistono vincoli od oneri di natura condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Crescentino (VC) - via Vercelli - SP1, s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa; è stata inoltre acquisita ed allegata la mappa catastale in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Presso il comune di Crescentino sono stati richiesti gli Estratti per Riassunto degli Atti di Matrimonio dei sigg.**** Omissis ****, e presso il Comune di Cavagnolo (TO), il Certificato di Vedovanza della sig.ra**** Omissis ****, dai quali risulta che:

- la sig.ra **** Omissis ****

- il sig. **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;

- la sig.ra **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

Il terreno oggetto di perizia, che costituisce il Lotto 3, confina come segue:

- a Nord con C.T., Foglio 22 particella 258 in proprietà per 1/1 a **** Omissis ****;
- a Sud-Est con la Strada Provinciale 1;
- a Sud-Ovest con C.F., Foglio 22 particella 257 (435 sub 1), in proprietà per 1/1 a **** Omissis ****;
- ad Ovest con rispettivamente C.T. e C.F., Foglio 22 particelle 157 e 561 in proprietà per 1/1 a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo in zona a vincolo commerciale	3330,00 mq	3330,00 mq	1	3330,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3330,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1976 al 25/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 239 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.33.30 Reddito dominicale € 20,64 Reddito agrario € 12,04
Dal 25/03/2002 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 239 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.33.30 Reddito dominicale € 20,64 Reddito agrario € 12,04

L'immobile è sito nel comune censuario di Crescentino (D154) (VC).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	239				Prato	U	00.33.30 mq	20,64 €	12,04 €	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso gli Uffici Anagrafe dei comuni di Casale Monferrato (AL), Cavagnolo (TO), Verrua Savoia (TO) e Crescentino VC) i Certificati di Residenza e Stato di Famiglia degli esecutati, dai quali risulta che:

- la sig.ra **** Omissis ****
- il sig. **** Omissis ****

- **** Omissis ****, e costituisce famiglia con **** Omissis **** **** Omissis **** e **** Omissis ****

Inoltre al comune di Crescentino sono stati richiesti gli Estratti per Riassunto degli Atti di Matrimonio di **** Omissis ****, ed al Comune di Cavagnolo (TO), il Certificato di Vedovanza della sig.ra **** Omissis ****, dai quali risulta che:

- la sig.ra **** Omissis ****
- il sig. **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- la sig.ra **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno che costituente il lotto 3 è raggiungibile, attraversando marginalmente un fondo privato, direttamente da Sud-Ovest, dalla Strada Provinciale 1 (cavalcaferrovia). Durante il sopralluogo non si sono riscontrate tracce di recinzioni e o impedimenti all'accesso. Alla data del sopralluogo il terreno risultava coltivato a mais con spighe prossime alla maturazione. Dalle diagrafie aeree, riprese in varie annualità, il terreno è sempre risultato coltivato. Il terreno risulta fertile e ben adacquato dal carico idrico della falda alimentata dai terreni a monte, coltivati a risaia.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal punto di vista formale non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, se non la competenza di metà strada interpoderale al margine Ovest del lotto, così come individuato nella mappa catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno si trova alla quota di 156 m s.l.m. e risulta coltivato a mais in analogia degli appezzamenti confinanti. Non ci sono richieste edilizie in corso presso il Comune di Crescentino. .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

La ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non ha rivelato alcuna forma di contratto di affitto, e da ricerca in loco pare che il terreno sia coltivato da sempre; non è stato possibile rintracciare l'agricoltore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1976 al 25/03/2002	**** Omissis ****	Dall'impianto meccanografico del 02/02/1997			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
Dal 25/03/2002 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/03/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		UR sede di Chivasso (TO)	18/06/2002	926	45
-------------------	--	--------------------------	------------	-----	----

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 14/05/2010
Reg. gen. 3864 - Reg. part. 673
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 902.495,43
Rogante: Tribunale sede Asti
Data: 03/05/2010
N° repertorio: 968
Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri beni sempre in comune di Crescentino ed anche nei comuni di Saluggia e di Fontanetto Po.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 19/05/2010
Reg. gen. 4030 - Reg. part. 710
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 178.291,44
Rogante: Tribunale sede Torino
Data: 19/05/2010
N° repertorio: 13823
Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri beni sempre in comune di Crescentino ed anche nei comuni di Saluggia e di Fontanetto Po.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 23/06/2010
Reg. gen. 5093 - Reg. part. 889
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 353.960,97

Rogante: Giudice Unico Tribunale sede di Asti
Data: 18/06/2010
N° repertorio: 1237

Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri beni sempre in comune di Crescentino ed anche nei comuni di Saluggia e di Fontanetto Po.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 20/08/2010

Reg. gen. 6949 - Reg. part. 1234

Quota: 1/1

Importo: € 366.000,00

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

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

Capitale: € 365.779,11

Rogante: Tribunale di Vicenza

Data: 09/08/2010

N° repertorio: 2987

Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri beni sempre in comune di Crescentino ed anche nei comuni di Saluggia e di Fontanetto Po.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 26/01/2011

Reg. gen. 928 - Reg. part. 92

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Capitale: € 584.717,42

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 19/01/2011

N° repertorio: 988

Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri beni sempre in comune di Crescentino ed anche nei comuni di Saluggia e di Fontanetto Po.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 09/03/2011

Reg. gen. 2230 - Reg. part. 274

Quota: 1/1

Importo: € 272.491,15

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

Capitale: € 254.491,15

Rogante: Tribunale sede di Vercelli

Data: 26/01/2011

N° repertorio: 494

Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri beni sempre in comune di Crescentino ed anche nei comuni di Saluggia e di Fontanetto Po.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 20/04/2011

Reg. gen. 3525 - Reg. part. 476

Quota: 1/1

Importo: € 366.144,37

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

Capitale: € 330.644,37

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 16/02/2011

N° repertorio: 964

Note: L'ipoteca grava oltre che sul bene in esame su altri beni sempre in comune di Crescentino ed anche nei comuni di Saluggia e di Fontanetto Po.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 27/01/2023

Reg. gen. 649 - Reg. part. 543

Quota: 1/1

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

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

Note: Il verbale di pignoramento riguarda oltre che sul bene in esame su altri beni sempre in comune di Crescentino ed anche nei comuni di Saluggia e di Fontanetto Po.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Crescentino (Documento modificato in coerenza delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-10508 della Regione Piemonte introdotte ai sensi dell'11° comma, art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i.), alla Tavola 3C5 Zonazione, alla scala 1:2000, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima (Comune di Crescentino, censito a Catasto terreni al: Foglio n. 22 mappale n. 239) si configura come area SL14, con la particolarità identificativa di "parco urbano". All'articolo 12 le aree SL vengono definite come "Zone per servizi di livello comunale"; nel dettaglio: 1. Aree destinate a servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto ai sensi dell'art. 21 della Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977 e s.m.i., e, 2. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e terziaria, anche private, ma funzionali all'uso del servizio, nella misura massima totale di 0,5 mc/mq di densità territoriale (Dt). Il lotto è interessato dalla fascia di rispetto stradale. Parzialmente il terreno è interessato dal vincolo afferente "Addensamento commerciale urbano minore" normato nelle NTA all'art. 18. Dal punto di vista dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica il terreno rientra parzialmente in aree II1 e per il restante in zona II3, così come definite all'art. 23 della NTA. Nelle schede di aggiornamento del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, giusto verbale di deliberazione della Giunta Comunale di Crescentino n° 5 del 30.01.2023, il lotto è iscritto in Zone a Servizi Locali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso agli atti presso l'archivio cartaceo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino si è potuto verificare che non ci sono pratiche edilizie richieste o rilasciate nel ventennio afferenti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare a nome di **** Omissis ****. Attualmente il lotto, dal punto di vista catastale, si configura come prato di classe U; in realtà il terreno è coltivato a mais.

Le misure rilevate in sede di sopralluogo confermano con un buon margine di tolleranza quanto riscontrabile leggendo la mappa reperita presso l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Vercelli/Ufficio Provinciale - Territorio/Servizi Catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di perizia non insistono vincoli od oneri di natura condominiale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Crescentino (VC) - via Vercelli - Strada delle Grange, s.n.c.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I diritti di proprietà posti in vendita consistono nel 1/1 di complessivi 3/6 del diritto di proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	261				Prato irriguo arborato	1	00.09.30 mq	12,25 €	6,24 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Premesso che il Comune di Crescentino non ha mai aggiornato il PRGC alla luce del PEC "delle Grangie" realizzato attorno agli anni ottanta del secolo scorso, nella tavola 4 (allegato D, al n° 4609 di repertorio del 27.4.1981), corredante il PEC, venivano definite e ben cartografate le superfici afferenti le urbanizzazioni primaria, l'area a verde privato e l'area a verde pubblico, ed in effetti l'area contenuta tra la via Vercelli e la strada comunale interna, costituente l'allora mappale 261 del foglio 14 risultava interessata da parcheggi, strada di accesso al PEC ed area a verde. Ad oggi i parcheggi non sono stati realizzati, la strada comunale interna è praticamente stata inglobata dalle proprietà private, probabilmente senza titolo alcuno, ed stata realizzata solamente il tratto di viabilità di accesso al lotto oggetto di piano convenzionato.

Giova segnalare come in effetti dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il mappale 261 del Foglio 14 sia definito come area interna alla zona SLd68 (Art.12 delle NTA), interessato da fascia di rispetto stradale, in sottoclasse II1 (Art. 23).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso l'archivio cartaceo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino si è accertato che il terreno in oggetto di perizia è risultato oggetto di operazione urbanistico-edilizia già negli anni ottanta del secolo scorso; nel dettaglio P.E.C. "le Grangie". Cofirmatari del PEC, ed allora comproprietari del mappale n° 261 del Foglio 14 erano i sigg. **** Omissis ****. Stante l'inerzia nel portare a termine le pratiche di aggiornamento catastale, normale conseguenza ad ultimazione delle opere afferenti il PEC, lo stesso terreno è stato oggetto di denuncia di successione del sig. **** Omissis **** del 25/03/2002 UR sede di Chivasso (TO) registrazione volume 45 n. 926, registrato in data 18/06/2002. Tutto ciò premesso il mappale n° 261 del foglio 14 presente al C.T. di Crescentino non ha nessuna rispondenza con l'attualità.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Mazzini, n° 25

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa; è stata inoltre acquisita ed allegata la mappa catastale in atti.

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 separazione legale dei beni.

Presso il comune di Crescentino è stato richiesto l'Estratti per Riassunto degli Atti di Matrimonio della sig.ra**** Omissis ****, dal quale risulta che:

- la sig.ra **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

Il bene sito nel Comune Censuario di Crescentino (D154), al Catasto Fabbricati, consistente nella particella 643, sub. 17 del foglio 41, la cui impronta in mappa così confina: a Nord con proprietà private, nel dettaglio, mappale 180, pari foglio 41, ad Est con la corte comune facente parte della particella catastale 182 sempre appartenente al foglio 41, a Sud con la medesima particella 643, ad Ovest con "l'area" identificata con la particella 181 sempre del foglio 41.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camera 1	14,53 mq	19,24 mq	1	19,24 mq	3,00 m	Terra (rialzato)
Camera 2	11,36 mq	14,57 mq	1	14,57 mq	3,00 m	Terra (rialzato)
Disimpegno	3,51 mq	5,41 mq	1	5,41 mq	3,00 m	Terra (rialzato)
Bagno	7,27 mq	9,78 mq	1	9,78 mq	2,60 m	Terra
Cucina/Soggiorno	18,52 mq	25,42 mq	1	25,42 mq	2,60 m	Terra
Cantina	2,78 mq	3,20 mq	0,20	0,64 mq	2,20 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				75,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel computo delle superfici si intendono considerati, seppur non conteggiati, lo spazio convenzionalmente comune posto nel sottoscala ed il disimpegno di accesso antistante i box cantina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1995 al 29/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 181, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,0 vani Rendita € 167,33 Piano T/S1
Dal 29/04/1997 al 27/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 181, Sub. 17 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,0 vani Rendita € 167,33 Piano T/S1
Dal 25/03/2002 al 27/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 181, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,0 vani Rendita € 167,33 Piano T/S1
Dal 27/12/2004 al 27/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 181, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,0 vani Rendita € 16.733,00 Piano T/S1
Dal 27/12/2004 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 643, Sub. 17, Zc. 1

		Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,0 mq Rendita € 167,33 Piano T/S1
Dal 14/03/2006 al 29/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 643, Sub. 17 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,0 mq Rendita € 167,33 Piano T/S1
Dal 29/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 643, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,0 mq Rendita € 167,33 Piano T/S1
Dal 09/11/2015 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 643, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,0 mq Rendita € 167,33 Piano T/S1

nota 1 - Variazione del 08/11/1995 in atti dal 16/11/1995 fusione (n. 4468.1/1995;

nota 2 - Testamento olografo del 29/04/1997 in atti dal 03/11/1997;

nota 3 - Atto del 27/12/2004 Pubblico ufficiale Torelli Giuseppe - Vecelli - Rep. n. 7050 Compravendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	643	17	1	A4	3	4,0 mq	89 mq	167,33 €	T/S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di **** Omissis **** il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia dell'esecutata, dal quale risulta che:

- la sig.ra **** Omissis **** e costituisce famiglia con **** Omissis **** e **** Omissis ****

Inoltre al comune di Crescentino è stato richiesto l'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio di **** Omissis ****, dal quale risulta che:

- la sig.ra **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

PATTI

L'immobile risulta disabitato da molto tempo, pressoché in stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere. Non esiste un regolamento condominiale seppur siano individuate, su di un calendario esposto nel vano scala, le incombenze di pulizia della medesima scala di distribuzione ai piani superiori.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame di stima, risulta sprovvisto di ogni forma di impianto funzionante, non risulta sicuramente agibile, ed in effetti è disabitato, anche da parecchio tempo. Le condizioni igienico-sanitarie sono pessime. E' inaccettabile la continuità d'aria tra il bagno e la zona giorno, ma soprattutto è evidente l'effetto dell'umidità di risalita nelle murature su quasi tutte le pareti dell'appartamento. Evidenti sono i distacchi dell'intonaco sulle pareti sia interne che esterne; la copertura risulta in pessimo stato manutentivo. I pavimenti, solamente in parte sostituiti, evidenziano umidità diffusa su gran parte delle superfici. Non è presente alcuna forma di impianto di riscaldamento. In merito ai serramenti sono in legno, di minimo spessore, di antica fattura, in pessimo stato conservativo, in parte intaccati da fenomeni di marcescenza; i vetri sono semplici, di minimo spessore, la ferramenta è praticamente tutta inconsistente. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, quali potrebbero essere le condizioni dei tiranti in acciaio, non si evidenziano difetti. Si fa notare che internamente sono state realizzate partizioni di locali mediante tramezze interne che non hanno alterato la statica dell'edificio. Non ci sono informazioni di dettaglio sugli orizzontamenti piani.

Vista la situazione obsoleta di tutte le partizioni edili ed impiantistiche dell'immobile, la scrivente ha optato di esporre il bene in perizia nelle condizioni in cui si trova senza stimare alcun costo di recupero, trattandosi in effetti al fine di un recupero, di una ristrutturazione complessiva di tipo pesante.

Evidentemente non è mai stato eseguito alcun intervento finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale: sufficiente
- copertura: gravemente insufficiente
- finiture edili: gravemente insufficiente
- serramenti: gravemente insufficiente
- impiantistico: gravemente insufficiente
- energetico: gravemente insufficiente

PARTI COMUNI

Fatto salvo il patto precedentemente esposto, constatate le servitù di passaggio impiantistiche consolidate, a far data dalla costruzione dell'edificio, si possono definire come oggetti di proprietà comune dei proprietari delle sovrastanti unità immobiliari, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge

l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, il tetto e le facciate, il vano sottoscala, l'androne di ripartizione dei box cantina e la scala di accesso alle medesime. L'elencazione delle parti che si presumono comuni non è comunque tassativa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela l'esistenza di censi, livelli o usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati a lammione plurifamiliare appartenente alla prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione, comunque contenuto nel centro storico del Comune di Crescentino. La caratteristica architettonica rilevata è quella dell'edilizia a corte afferente ai bisogni della piccola borghesia artigianale e commerciale nascente all'inizio del secolo scorso. Non risulta depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino alcuna pratica edilizia di trasformazione o qualificazione del bene in esame di perizia. E' invece evidente come all'interno dell'immobile siano state condotte, negli anni, operazioni edili di trasformazione della distribuzione dei locali e soprattutto degli impianti. Lo stato di manutenzione è pessimo sia in considerazione dell'età costruttiva, e soprattutto alla assoluta mancanza di manutenzione afferente l'ultimo periodo. L'esposizione del fabbricato è discreta, libera su due fronti. Le fondazioni sono dirette nel substrato ghiaioso in posto costituite da corree continue in murature di laterizi uniti con malta di calce. Le elevazioni portanti sono in murature di laterizio e pietrame di cospicuo spessore, intonacate, in pessimo stato conservativo, dovuto all'umidità di risalita; le tramezze interne sono realizzate in laterizi pieni, intonacate e sommariamente tinteggiate. I solai sono realizzati in piacevoli volte a vela, con archi principali dotati di tiranti, sovrastanti il piano terra, ed in latero-cemento in corrispondenza del piano rialzato. Tutti i solai risultano intonacati e tinteggiati all'intradosso, in sufficienti mediocri condizioni conservative, non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti. La copertura è in struttura lignea con manto di finitura in coppi curvi tradizionali in pessimo stato di conservazione. La scala di collegamento tra il piano terra ed il piano rialzato è costituita da struttura di muratura con pedate in serizzo sommariamente lavorato ed alzate in muratura. I rivestimenti interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati, con evidenti fuori quadro su tutti gli orientamenti; le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica, di antica posa; e così i rivestimenti del locale cucina. L'altezza utile del piano terra è mediamente di 3,2 m, mentre il piano rialzato ha un'altezza media di 3,0 m. I serramenti esterni sono in legno ammalorato, con vetri semplice, in pessimo stato manutentivo, e gli elementi oscuranti sono costituiti in parte da antoni interni ed in parte da veneziane, e/o mancanti, in assoluto stato di degrado. Sui lati Est ed Ovest dell'immobile sono presenti grate in ferro antintrusione di antica fattura. Le porte interne, eterogenee, sono in parte in legno tamburato, a battente, con campitura in vetro traslucido ed in parte in legno semplice a doppia anta. Il portoncino di accesso dal vano scala è in legno in pessimo stato conservativo. L'impianto elettrico è di tipo semplice, con collegamenti pressoché tutti esposti, in pessimo stato di conservazione ed assolutamente non conforme alle attuali norme dedicate. Non è presente impianto di riscaldamento. L'impianto gas è presente ma assolutamente non conforme alle norme di sicurezza. Perlomeno singolare è la presenza nel bagno di uno scaldabagno istantaneo a gas a modulazione di fiamma, installato nel recente aprile 2018. Del tutto irregolare è l'impianto di asportazione dei gas combusti costituito da tubi disomogenei innestati sommariamente tra di loro e confluenti in un'unica canna fumaria. I pavimenti sono in piastrelle di marmiglia nella zona cucina, ingresso, e soggiorno; in gres nella zona di disimpegno antistante il bagno e nel bagno; in cotto nel disimpegno e nelle camere al piano rialzato. I rivestimenti della parete attrezzata della cucina e del bagno sono in piastrelle rettangolari di gres. Il bagno è fornito di lavabo, wc, bidet, vasca; tutti i sanitari, le rubinetterie e gli impianti di adduzione e smaltimento sono in pessime condizioni. Per ciò che attiene al locale cantina, si tratta di una porzione di spazio, ultimo a Nord di sei box, sommariamente definiti con murature abbozzate, ricavati all'interno di un locale seminterrato, e

disimpegnati da un antistante corridoio raggiungibile dall'area cortilizia attraverso una scaletta esterna. L'altezza al colmo della volta a botte che interessa i box è di 157 cm, 120 cm all'imposta. Il pavimento è in battuto di cemento; lo stato manutentivo è pessimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero, in stato di abbandono, e non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1972 al 29/04/1997	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale VALANIA - Chivasso (TO)	31/01/1972	86232	7306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/02/1972	1064	854
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1997 al 25/03/2002	**** Omissis ****	Testamento Olografo - successione in morte di ##Corno Edoardo## deceduto il 29/04/1997			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale FERRARA - Vercelli	29/04/1997	19617	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/07/1997	5845	4728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR di Vercelli (VC)	21/07/1997		

Dal 25/03/2002 al 27/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di ### deceduto I			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/12/2002	11118	7946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2004 al 06/11/2023	**** Omissis ****		Ufficio del registro di Chivasso	24/09/2002	49 929
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Torelli - sede Vercelli (VC)	27/12/2004	682	467
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/01/2005	682	467
		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.

nota 1 -risulta trascritta in data 03/05/2010 ai nn. 3403/2379 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** - atto Notaio Torelli sede di Vercelli.

nota 2 - risulta trascritta in data 03/05/2010 ai nn.3402/2378 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** - atto Notaio Ray Monica sede di Milano; risulta inoltre trascritta in data 03/05/2010 ai nn.3404/2380 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** - atto Notaio Torelli Giuseppe sede di Vercelli.

nota 3 - con l'atto tra vivi di compravendita, 27/12/2004 - notaio Torelli dott. Giuseppe corrente in Vercelli, l'esecutata acquista i 16/18 della proprietà del bene dai sigg. **** Omissis ****; così riunendo l'intera proprietà ad un unico intestatario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 06/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Milano il 28/04/2010
Reg. gen. 4708 - Reg. part. 2529
Importo: € 2.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: Pubblico Ufficiale Notaio Ray Monica
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 4708
N° raccolta: 2529
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Asti il 14/05/2010
Reg. gen. 3864 - Reg. part. 673
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 902.495,43
Rogante: Giudice Unico Tribunale di asti
Data: 03/05/2010
N° repertorio: 968
Note: - annotazione ad iscrizione nn. 9082/1311 del 23/12/2013 derivante da restrizione di beni del 10/12/2013 emesso da Tribunale di Vercelli - rep. 1526; - annotazione ad iscrizione nn. 4055/425 del 22/05/2019 derivante da restrizione di beni del 11/04/2019 emesso da Tribunale di Vercelli - rep. 24.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Torino il 19/05/2010
Reg. gen. 4030 - Reg. part. 710
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 178.291,44
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 19/05/2010
N° repertorio: 13823/2010
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vicenza il 20/08/2010
Reg. gen. 6949 - Reg. part. 1234
Importo: € 366.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 365.779,11
Rogante: Tribunale di Vicenza

Data: 09/08/2010

N° repertorio: 2987/2010

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino il 26/01/2011

Reg. gen. 928 - Reg. part. 92

Importo: € 500.000,00

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

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

Capitale: € 584.717,42

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 19/01/2011

N° repertorio: 988/2011

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 09/03/2011

Reg. gen. 2230 - Reg. part. 274

Quota: 1/1

Importo: € 272.491,15

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

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

Capitale: € 254.491,15

Rogante: Tribunale sede di Vercelli

Data: 26/01/2011

N° repertorio: 494

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 20/04/2011

Reg. gen. 3525 - Reg. part. 476

Quota: 1/1

Importo: € 366.144,37

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

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

Capitale: € 330.644,37

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 16/02/2011

N° repertorio: 964

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Vercelli il 25/09/2023

Reg. gen. 7707 - Reg. part. 6197

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Crescentino alla Tavola 3C5 (tavole di Piano - Zonazione) alla scala 1:2000, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima si configura come area RSc "Zona Residenziale di Conferma". Nelle NTA al Titolo I, Disposizioni Generali, l'area urbanistica viene trattata all'Art. 5.

ARTICOLO 5 - RSc - Zone residenziali di conferma. Nel dettaglio l'area afferisce alla SCHEDA RSc92, dalla quale si riportano le principali prescrizioni:

CARATTERISTICHE DELL'AREA: Area con tipologia insediativa che mantiene i caratteri della trama edilizia storica.

OBIETTIVI DEL PIANO: Conferma esistente con possibilità di modesti ampliamenti funzionali alle attività presenti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: RS

CLASSE DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: II

TIPI DI INTERVENTO: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Gli ampliamenti del 25% sono ammessi solo per gli edifici con massimo due piani fuori terra.

Le facciate degli edifici prospettati il Centro Storico sono considerate di particolare valore ambientale; gli interventi di manutenzione straordinaria autorizzati e concordati con il comune. E' consentita, previa autorizzazione comunale, la demolizione e la sostituzione degli elementi deturpanti o fatiscenti; questi ultimi devono essere ricostituiti in modo analogo alle preesistenze in quanto a forme, materiali e modalità di esecuzione.

Non sono ammessi interventi di demolizione di edifici o parte di edifici con tipologia e caratteri architettonici appartenenti alla trama edilizia storica. E' possibile recuperare volumi accessori esistenti ai fini residenziali nelle modalità previste dall'art. 28 delle Nda. Sono ammessi interventi di demolizione e di sostituzione edilizia a condizione che l'altezza totale del fabbricato ricostruito non potrà superare l'altezza totale dei fabbricati esistenti o adiacenti.

E' ammessa una tantum un ampliamento pari a 20 mq di superficie utile lorda per la realizzazione di locali pertinenziali all'abitazione principale ad un piano fuori terra. Tali interventi di nuova costruzione sono consentiti previa la demolizione di fabbricati fatiscenti, in stato di degrado e abbandono, localizzati nella stessa area di intervento.

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.

Il giorno 14/11/2023 la scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino al fine di consultare ed estrarre le eventuali pratiche edilizie afferenti l'immobile, in oggetto di perizia, e sito nel Comune di Crescentino alla via Mazzini, n. 25, per nominativo dei proprietari attualmente **** Omissis **** ed ai precedenti individuati dalla visura storica per immobile. In pari data formalizzava la domanda di accesso agli atti giusto prot. n. 16348 del 14/11/2023. In relazione alla domanda di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino comunicava che: ".... che, sulla base dei dati forniti dalla S.V. e dalle ricerche fatta attraverso le registrazioni del Settore scrivente, non risultano essere presenti pratiche edilizie". A seguito delle risultanze non è possibile certificare la conformità urbanistica ed edilizia. Da un'analisi della tipologia residenziale esistente si evince che sia sempre risultata conforme con le indicazioni degli strumenti urbanistici succedutosi nel tempo, ed oltretutto in ordine alle indicazioni dello strumento urbanistico attuale.

Unica planimetria strutturata che ha permesso di attuare un confronto con lo stato dei luoghi è la planimetria presentata al Dipartimento del Territorio - Catasto Edilizio Urbano in data 08/11/1995 dal geom. **** Omissis ****, ed il relativo Elaborato Planimetrico, presentato in pari data. Lo stato di fatto rispecchia, fatte salve piccole

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.

Se da un lato lo stato di fatto degli ambienti rilevati ricalca giustamente le planimetrie strutturate, risulta invece impensabile dal punto di vista igienico sanitario un collegamento diretto tra il locale cucina ed il bagno; come pure risultano limitati i rapporti aeroilluminanti dei vari locali, anche in ordine agli ampi volumi esistenti. In merito agli impianti, tutti desueti ed inutilizzabili, si è preferito mantenerne la condizione attuale, e non considerarne un ripristino, al fine di quantificarne lo stato nell'ambito di appartamenti vecchi oltre trent'anni, necessitanti di completa ristrutturazione al fine di un loro riuso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di perizia non si sono riscontrati vincoli od oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati in oggetto di stima consistono nelle rimanenze di precedenti operazioni esecutive condotte sui beni degli esecutati. I beni si ripartiscono su due province Alessandria e Vercelli e su tre comuni: Casale Monferrato, Saluggia e Crescentino. Dei cinque beni pignorati l'Esperto Stimatore ne ha stimati solamente quattro, seppur si è dovuto effettuare un'accurata ricerca per tutti cinque. E' palese che trattandosi di beni zonizzati in località differenti si è preferito individuare ogni bene con un lotto dedicato al fine di sensibilizzare l'interesse alla compravendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Giuseppe Carrera, s.n.c.

Il lotto in esame di perizia è zonizzato nella immediata periferia nord-occidentale della Città di Casale Monferrato, in zona prevalentemente a carattere residenziale; l'area è normalmente conosciuta come "Oltreponte"; l'area risulta esondabile con tempi di ritorno poco più che decennali. Il terreno risulta mantenuto sommariamente al solo fine della pulizia, principalmente verso il lato Sud, per la restante parte praticamente allo stato di incolto. Di forma irregolare pressoché quadrata con sporgenze rettangolari a Nord-Ovest ed a Sud-Ovest. Il lotto risulta quasi del tutto circondato da proprietà comunali. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Ovest, direttamente dalla pubblica via Giuseppe Carrera. Attualmente il terreno risulta accessibile anche da Sud attraversando, a raso, un terreno di proprietà comunale organizzato a parco. Il lotto sub-pianeggiante si pone a quota di circa 112 m s.l.m., e si trova a ridosso, ed ai piedi, della massicciata ferroviaria che corre in direzione S-E / N-O. In sede di previsione urbanistica, ma già ben cartografata, è la formazione di una via parallela alla ferrovia, in prosecuzione della via Silvio Pellico che unirà le vie Giuseppe Carrera e Fratelli Bandiera, e soprattutto coinvolgerà circa un quarto dell'intera superficie del lotto. L'area urbanistica risulta facilmente allacciabile a tutti i servizi di rete.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 729, Qualità Seminativo irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2850/3000)

Valore di stima del bene: € 58.040,25

Il lotto 1 in oggetto di perizia è definito catastalmente da un unico bene censito al Catasto Terreni di Casale Monferrato, Foglio 23, particella 729 con qualità seminativo irriguo di classe 3. Sul terreno non sono presenti frutti pendenti valutabili, anzi come già segnalato si tratta di un appezzamento incolto. Il lotto in esame di perizia è situato nella immediata periferia nord-occidentale della Città di Casale Monferrato, in zona prevalentemente a carattere residenziale; l'area è normalmente conosciuta come "Oltreponte". Urbanisticamente il mappale risulta suddiviso in tre porzioni, già ben definite, con differente valenza di utilizzo: una superficie pari a 1564 mq a destinazione preminentemente residenziale, un'area di 1548 mq con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza, ed in ultimo un'area di 961 mq classificata come viabilità. E' palese che il valore delle tre zone sia completamente differente; tecnicamente valutabile per ciò che attiene l'area residenziale, di difficile stima le aree vincolate per interessi comuni; praticamente prive di mercato. Solamente mediante uno strumento urbanistico di dettaglio si potrebbero ottenere condizioni più favorevoli, per l'intera area, mediante la trattativa di una convenzione mirata con l'Ente Comune di Casale Monferrato. Per la stima dell'area residenziale l'Esperto Stimatore ha utilizzato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale della parte del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nelle ultime annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari, nel Comune di Casale Monferrato, soprattutto attraverso indagini in sito, soprattutto analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, peraltro molto limitate, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, analizzando i beni simili messi in vendita sul sito astegiudiziarie.it, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2022 - Semestre 2). Per la valutazione dell'area relativa ai pubblici servizi riferiti alla residenza l'Esperto stimatore ha valutato il peso dell'immobile nell'ambito di uno strumento urbanistico dedicato, con il supporto dei valori venali delle aree edificabili ai fini IMU, per le aree Csr, aggiornati con Deliberazione della Giunta Comunale n° 223 del 13/06/2023 della Città di Casale Monferrato. In ultimo per la valutazione della parte di terreno destinato a viabilità, si è optato nella ricerca dei valori di esproprio, per situazioni simili, occorsi negli ultimi periodi nel comune di Casale Monferrato. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della posizione geografica della immediata periferia della città, della fragilità territoriale all'esondazione del Fiume Po (alluvioni occorse di recente nelle annualità 1994 e 2000), del fatto che non ci sia attività edilizia in corso nella zona "Oltreponte" già da diversi anni, della comunque buona esposizione, della facilità di accesso con mezzi pesanti, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza della linea ferroviaria, della distanza dal centro abitato, della comunque buona capacità volumetrica edificatoria e della quasi assoluta mancanza di richiesta di beni analoghi sul mercato

immobiliare. Facendo una prima media dei valori delle aree residenziali, come descritti, come già detto dando peso maggiore ai dati reperiti personalmente presso le agenzie immobiliari, si è ottenuto un parametro medio di prima media pari a 25,83 €/mq, prossimo ad un terzo dei 72,35 €/mq definiti come valore venale delle aree edificabili individuati dall'Amministrazione Comunale di Casale Monferrato per le aree Cr2 appartenenti al distretto residenziale DR2. Con la stessa proporzione, dalla medesima tabella afferente il Distretto DR2 è stato estrapolato il valore di 12,22 €/mq per l'area Csr, da cui si ottiene un valore di stima di 4,38 €/mq. Per la zona destinata a viabilità è stato considerato il valore agrario del terreno di esproprio, facendo la media tra il valore descritto al catasto di 2,44 €/mq (seminativo irriguo) e la realtà rilevata di 0,03 €/mq (incolto produttivo), sulla base delle ultime tabelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria per la Regione Agraria N° 13 (n° 9 pianura di Casale Monferrato); per cui si è definito un valore di stima di 1,24 €/mq. Al fine di rendere possibile la compilazione dei file afferenti la piattaforma "procedure.it" si sono parametrizzati i dati di input mediante la risoluzione di una media ponderata che rendesse un prezzo unitario afferente l'unico bene in oggetto di perizia:

$$\frac{(1564 \text{ mq} \times 25,83 \text{ €/mq}) + (1548 \text{ mq} \times 4,38 \text{ €/mq}) + (961 \text{ mq} \times 1,24 \text{ €/mq})}{(1564 \text{ mq} + 1548 \text{ mq} + 961 \text{ mq})} = 11,88 \text{ €/mq}$$

Ritengo del tutto inutile un maggior approfondimento degli aggiornamenti dei listini immobiliari, ai fini della stima, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati, e soprattutto, anche alla luce della situazione stagnante del mercato immobiliare della zona.

Facendo seguito all'aggiornamento della stima riferita all'integrità del bene 1, afferente alla proprietà della pluralità dei soggetti costituente la comunione pro indiviso sul bene medesimo porta alla diversa concezione che la cessione integrale delle singole quote ideali del bene, nelle rispettive percentuali, fatti salvi gli eventuali diritti di prelazione sull'acquisto da parte degli altri comunisti, non comporta modificazione oggettiva della situazione proprietaria preesistente. La scrivente ritiene decisamente maggiormente appetibile l'alienazione dell'intero immobile senza dover impostare procedimenti complessi di divisione dello stesso bene al fine di assegnare a ciascun originario comproprietario una porzione definita e specificamente individuata del bene originariamente oggetto di comunione.

In effetti, in caso di alienazione dell'intera quota ideale del bene, l'acquirente subentrerà nella stessa situazione esistente. Il lotto viene in effetti ora posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

In sede di prima stesura di perizia, l'Esperto Stimatore riteneva di confermare il valore del lotto di terreno nella sua interezza comprendendo quel frattile del 5% indiviso non soggetto ad esecuzione. Alla luce della nuova situazione della proposta commerciale, fatte le debite considerazioni, la scrivente ritiene si di dover rivalutare il valore unitario del bene del 20% ($11,88 \text{ €/mq} \times 1,2 = 14,25 \text{ €/mq}$), per cui si ottiene un valore complessivo del bene di € 58040,25.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Casale Monferrato (AL) - via Giuseppe Carrera, s.n.c.	4073,00 mq	14,25 €/mq	€ 58.040,25	100,00%	€ 58.040,25
Valore di stima:					€ 58.040,25

Valore di stima: € 58.040,25

Valore finale di stima: € 58.040,25

Il terreno costituente il lotto 1 è stato visitato con il supporto del Custode Giudiziario ed è stato rilevato in autonomia. In data 11/11/2024 è stato condotto un secondo sopralluogo ispettivo. In merito al metodo di stima si rimanda al paragrafo "Stima del bene".

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Saluggia (VC) - Sponda Nord Canale Farini

Il lotto in esame di perizia è zonizzato nella periferia sud-orientale del nucleo edilizio del Comune di Saluggia, in zona agricola, ampiamente antropizzata da canali e rogge di primaria importanza per l'irrigazione; Appena a Nord-Est del lotto corre il Canale del Rotto ed a Sud-Ovest, la Roggia Camera; immediatamente oltre la roggia sempre a Sud-Ovest vi è l'importante Canale Sussidiario Farini (alimentatore del Canale Cavour). Il terreno risulta in stato di abbandono, con la presenza di alberelli di robinia in giovanissima età, peraltro malvenienti. Il lotto appare di forma irregolare, pressoché di romboide con dimensione maggiore lungo la direttrice Nord-Sud. L'accesso avviene attraverso una strada sterrata, interpodereale, che costeggia tutto il margine Nord-Est del lotto, accessibile direttamente dalla Strada Provinciale 37. Il lotto sub-pianeggiante si pone a quota di circa 180 m s.l.m.. L'area risulta lontana da ogni forma di servizio di rete.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 54, Qualità Bosco misto

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

Valore di stima del bene: € 3.031,60

Il lotto 2 in oggetto di perizia è definito catastalmente da un unico bene censito al Catasto Terreni di Saluggia, Foglio 31, particella 54 con qualità bosco misto di classe 1. Sul terreno non sono presenti frutti pendenti valutabili, anzi come già segnalato si tratta di un appezzamento incolto; abbandonato dopo l'esbosco della piantagione di pioppi estratti nel recente passato. Urbanisticamente il mappale risulta inserito nelle zone costituite da "Terreni rinaturalizzati" e compreso in fascia di rispetto delle Acque Pubbliche e Demaniali, e parte del medesimo è inserito in zona di "mantenimento di filari alberati". E' palese che questi vincoli incidano pesantemente, per imposizione di limiti, nella messa a reddito dell'immobile, anche a partire da una semplice ceduzione del bosco. Per la stima del lotto l'Esperto Stimatore ha utilizzato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati quasi esclusivamente attraverso indagini in sito, in quanto non è stato assolutamente possibile reperire dati certi, per terreni analoghi, presso le agenzie immobiliari che operano nell'area di Saluggia, in quanto la tipologia di bene in esame non ha interesse di pubblicazione, pur mantenendo un interesse oggettivo. E' consolidato che le azioni di compravendita di tipologie di terreni simili avvengono direttamente tra gli agricoltori della zona, la scrivente ha condotto una serie di interviste agli imprenditori agricoli che operano nell'immediato territorio al contorno del bene. Il valore medio raccolto è stato di 1,25 €/mq. E' stato anche considerato il valore agrario del terreno descritto al catasto di 0,67 €/mq (seminativo irriguo), sulla base delle ultime tabelle disponibili dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Vercelli per la Regione Agraria N° 6, (pianura del Canale Cavour). In questo caso, si fa presente, che i valori sono riconducibili all'annualità 2018 poiché mai aggiornati, ma comunque attuali. La scrivente ha ritenuto di dover applicare il metodo della stima ponderata dando peso unitario al valore estrapolato dalla VAM, e peso due al dato fornito direttamente nella nicchia di mercato zonale. Per cui si è definito un valore di stima di 1,06 €/mq.

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Saluggia (VC) - Sponda Nord Canale Farini	2860,00 mq	1,06 €/mq	€ 3.031,60	100,00%	€ 3.031,60
				Valore di stima:	€ 3.031,60

Valore di stima: € 3.031,60

Valore finale di stima: € 3.031,60

Il terreno costituente il lotto 2 è stato visitato e rilevato in autonomia.
In merito al metodo di stima si rimanda al paragrafo "Stima del bene".

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Crescentino (VC) - via Vercelli - SP1, s.n.c.

Il lotto in esame di perizia è zonizzato a ridosso del centro, in zona interna all'area di espansione occidentale del comune di Crescentino, in zona prevalentemente vincolata ad edilizia commerciale. L'accesso all'area è diretto dalla Strada Provinciale 1, alla base del cavalcaferrovia; è da segnalare la pericolosità di accesso ed uscita dal terreno lungo una strada normalmente trafficata ed con limitata visuale. Il terreno risulta coltivato a granoturco, così in analogia i terreni confinanti, delimitato a Nord dal rivo di un antico fontanile non più adacquato. Il lotto ha forma sub-triangolare, con ipotenusa curva, a seguire il basamento della rampa stradale; la superficie ha una importante consistenza, nel tessuto urbano, trattandosi di 3330 mq. Il lotto sub-pianeggiante si pone a quota di circa 156 m s.l.m., e si trova a ridosso, ed ai piedi, della massicciata stradale; appena più a Nord transita la linea ferroviaria che corre in direzione Ovest-Est. L'area urbanistica risulta facilmente allacciabile a tutti i servizi di rete.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 239, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 17.715,60

Il lotto 3 in oggetto di perizia è definito catastalmente da un unico bene censito al Catasto Terreni di Crescentino (VC), Foglio 22, particella 239 con qualità prato di classe U. Al momento del sopralluogo il terreno risultava coltivato a mais, con spighe prossime alla maturazione. Urbanisticamente il mappale risulta inserito nelle zone costituenti le aree SL14, con la particolarità identificativa di "parco urbano". Marginalmente il lotto è interessato dalla fascia di rispetto stradale e dal vincolo afferente "Addensamento commerciale urbano minore". E' palese che questi vincoli incidano pesantemente, per imposizione di limiti, nella determinazione della stima dell'immobile. Per la stima del lotto l'Esperto Stimatore ha utilizzato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati attraverso indagini in sito, in quanto non è stato assolutamente possibile reperire dati certi, per terreni analoghi, presso le agenzie immobiliari che operano nell'area di

Crescentino, in quanto la tipologia di bene in esame non ha interesse di pubblicazione, pur mantenendo un interesse oggettivo al fine agricolo. Dai dati estrapolati ed elaborati è emerso un valore medio di 4,50 €/mq. Per la valutazione dell'area, alla luce dei vincoli urbanistici, l'Esperto stimatore ha valutato anche il peso dell'immobile con il supporto dei valori venali delle aree edificabili ai fini IMU, per le aree SL, aggiornati con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 30/01/2023 del Comune di Crescentino; per le quali (Zone a Servizi Locali) viene confermato il valore di 10,00 €/mq. In ultimo è stato anche considerato il valore agrario del terreno descritto al catasto di 1,45 €/mq (prato), sulla base delle ultime tabelle disponibili dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Vercelli per la Regione Agraria N° 6, (pianura del Canale Cavour). In questo caso, si fa presente, che i valori sono riconducibili all'annualità 2018 poiché mai aggiornati, ma comunque attuali. La scrivente ha ritenuto di dover applicare il metodo della stima aritmetica tra i tre valori, seppure distanti tra di loro. Per cui si è definito un valore di stima di 5,32 €/mq.

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Crescentino (VC) - via Vercelli - SP1, s.n.c.	3330,00 mq	5,32 €/mq	€ 17.715,60	100,00%	€ 17.715,60
				Valore di stima:	€ 17.715,60

Valore di stima: € 17.715,60

Valore finale di stima: € 17.715,60

Il terreno costituente il lotto 3 è stato visitato e rilevato in autonomia.
In merito al metodo di stima si rimanda al paragrafo "Stima del bene".

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Crescentino (VC) - via Vercelli - Strada delle Grange, s.n.c.**
 Il lotto in esame sarebbe zonizzato nella immediata periferia Nord del comune di Crescentino, in zona prevalentemente a carattere produttivo; nel dettaglio sul mappale individuato nel decreto di pignoramento, l'area è definita come SL68 - servizi. In sede di sopralluogo si è verificato che la particella catastale risulta attraversata centralmente in direzione Nord-Sud da una strada bianca che collega un nucleo abitato alla SP1. Dalle indagini condotte immediatamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino si è appurato che il mappale censito al C.T. al Foglio 14, particella 261, posto in esecuzione, non rispetta la realtà del luogo in quanto lo stesso è risultato parte integrante di un'operazione urbanistica condotta negli anni ottanta del secolo scorso; nel dettaglio venne approvato un PEC (Piano Esecutivo Convenzionato), "delle GRANGIE" incluso nell'allora zona IA5 (Industriale artigianale) dell'allora vigente Programma di Fabbricazione (P.di F.) approvato dalla sezione urbanistica presso il Provveditorato Regionale alle OO.PP. di Torino in data 05/02/1970 al N. 703/URB. Il Comune di Crescentino risultava dotato di P.P.A. adottato al D.C.C. N. 193 del 18/12/1978 ed approvato con

deliberazione della Giunta Regionale N. 110/1978 del 12/06/1979. Il P.E.C. ottenne parere favorevole dalla Commissione Igienico Edilizia in data 31/03/1980 e dal Comitato Comprensoriale di Torino, prot. N. 1564 del 30/04/1980. Il Consiglio Comunale approvò lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici del P.E.C. con delibera N. 165 del 22/04/1980. Infine il CO.RE.CO., sezione di Vercelli, rese esecutiva per decorrenza dei termini, la delibera di approvazione del P.E.C.. La convenzione relativa al P.E.C., tra il sindaco pro tempore del Comune di Crescentino e ben undici proprietari, tra cui il sig. **** Omissis ****, veniva sottoscritta presso il municipio di Crescentino in data 27/04/1981, rogante notaio Dr. Lucia Ippolito residente in Livorno Ferraris, atto registrato a Santhià l' 11/05/1981 al n° 650, pubblicato nell'Ufficio Ipotecario di Vercelli il 19/05/1981 al n° d'ordine 3510 e n° particolare 2877. Tutto ciò premesso è palese che la situazione in loco ricalca, in parte, quanto progettato nel P.E.C. approvato e reso esecutivo. Purtroppo alla fase operativa della lottizzazione non è seguita la regolarizzazione urbanistica e soprattutto l'aggiornamento catastale della mappa dei luoghi; peraltro contravvenendo agli articoli VI, IX e X della precitata convenzione. Non avrebbe alcun senso e peraltro risulta impossibile ipotizzare la stima di un bene plasmato all'interno di un'operazione urbanistica pattuita ben oltre quarant'anni fa, seppur mai conclusa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 261, Qualità Prato irriguo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Crescentino (VC) - via Vercelli - Strada delle Grange, s.n.c.	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

Il terreno costituente il lotto 4 è stato visitato e rilevato in autonomia.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Mazzini, n° 25

Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente a Nord del centro storico del Comune di Crescentino. Crescentino ha una superficie di 48,26 km² e un'altitudine di 154 m s.l.m.; il capoluogo è situato a ridosso della confluenza della Dora Baltea nel Po, e si configura come ultimo comune a Sud della Provincia di Vercelli. La principale arteria stradale è la Strada Statale 31 del Monferrato. A Sud dell'abitato il ponte sul fiume Po collega direttamente la cittadina con il Monferrato e con Verrua Savoia appartenente alla Città metropolitana di Torino. La città è servita dalla stazione di Crescentino posta lungo la ferrovia Chivasso-Alessandria. La popolazione si attesta appena più di 7700 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la risicoltura, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed in parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. E' anche presente una forma di lavoro pendolare verso le amministrazioni pubbliche amministrative e sanitarie presenti nel capoluogo di provincia, Vercelli. Il Comune di Crescentino risulta ben urbanizzato

sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuole di diverso ordine e grado, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. Nel dettaglio il compendio risulta inserito sempre nel nucleo di antica formazione, in parte rimaneggiato nella prima metà del secolo scorso. Nel dettaglio l'edificio, a tre piani fuori terra ed uno seminterrato risale per fattura e dettagli costruttivi al 1800, con interventi integrativi risalenti alla prima metà del secolo scorso. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano terra ed in parte il piano rialzato; il box cantina è zonizzato nel piano seminterrato. La residenza in esame è costituita dall'insieme del piano terra e del piano rialzato di un lammione edilizio interno ad un angusto cortile su cui affacciano diverse proprietà edilizie. Il cortile costituente area comune risulta raggiungibile dalla via Giuseppe Mazzini, percorrendo una breve porzione della via (Porta Pareto - toponomastica comunale) Antiche Mura o via San Bernardino. L'appartamento è raggiungibile direttamente dall'androne al piano terra del vano scala a doppia rampa. L'immobile è accessibile anche dagli autoveicoli con la sola finalità di movimentazione temporanea di merci e/o persone. L'immobile risulta libero sui due lati Est ed Ovest, per cui si deduce una buona esposizione elio-climatica, seppur limitata dalla presenza di immobili di corte. Dal vano scala si accede direttamente all'appartamento, al piano terra, dove si entra direttamente nel locale promiscuo soggiorno/cucina e disimpegno per la sala da bagno (assolutamente vietato secondo i dettami delle norme igienico-edilizie attuali). Il medesimo disimpegno prosegue, attraverso una scala interna di sei alzate, collegando le due camere disposte al piano rialzato. Un piccolo ripostiglio, ad uso comune, ma non evidenziato in planimetria, è ricavato nel sottoscala. Il box cantina, di anguste dimensioni, è raggiungibile dall'area cortilizia comune ed è parte integrante di sei cantine a batteria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 643, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 22.358,12

Il bene n° 5 costituisce lotto di stima individuale seppure all'interno di un più ampio compendio immobiliare peritato composto nel complesso da 5 beni. In particolare il lotto risulta definito catastalmente da unico bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crescentino: Foglio 41, particella 643 subalterno 17, categoria A/4, Classe 3, consistenza 4,0 vani – abitazione di tipo popolare. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Crescentino, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 25 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2022, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della pessima esposizione, della difficoltà di accesso pedonale e carraio, della limitata garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili residenziali vecchi oltre trent'anni, che per essere resi agibili occorre prevedere interventi di ristrutturazione pesante. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "appartamenti vecchi oltre 30 anni" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 263,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore medio esposto nelle perizie di stima riguardante sei beni simili posti nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: 284,00 €/mq. Il valore esposto è stato valutato considerando che quasi tutti i beni in oggetto di asta pubblica siano arrivati al

quarto o quinto esperimento di vendita, e quindi gravati da più deprezzamenti nel tempo. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto è di 280,00 €/mq, considerando un deprezzamento del 30% rispetto ai beni proposti come immediatamente agibili, giusto piccoli ritocchi manutentivi. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al secondo semestre 2022) di 409,00 €/mq, nel dettaglio per "abitazioni civili di tipo economico in buono stato", anche in questo caso deprezzato al 30%. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore normalmente dà maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati; in questa precisa situazione, si è rilevata la sovrabbondante presenza di immobili in vendita nel territorio comunale di Crescentino, e soprattutto esposti già da parecchio tempo e chiaramente invenduti, per cui la sottoscritta scrivente ritiene di valutarne peso limitato. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 2 - Aste Giudiziarie, peso 2 - Camera di Commercio, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore di 297,17 €/mq.

E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. La scrivente ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti in quanto si prevede di trasferire il bene nelle fatiscenti condizioni in cui si trova.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, senza effetto di ulteriori deprezzamenti, può essere stimato in: € 22.358,12.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Crescentino (VC) - via Mazzini, n° 25	75,06 mq	297,87 €/mq	€ 22.358,12	100,00%	€ 22.358,12
				Valore di stima:	€ 22.358,12

Valore di stima: € 22.358,12

Valore finale di stima: € 22.358,12

Il fabbricato costituente il lotto 5 è stato visitato con il supporto del Custode Giudiziario ed è stato rilevato in autonomia alla presenza dell'Esecutata.

In merito al metodo di stima si rimanda al paragrafo "Stima del bene".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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.

Gattinara, li 14/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dorelli Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - PEC - Lotto 4
- ✓ Estratti di mappa - F. 23 _ Part. 729
- ✓ Estratti di mappa - F. 31 _ Part. 54
- ✓ Estratti di mappa - F. 22 _ Part. 239
- ✓ Estratti di mappa - F. 14 _ Part. 261
- ✓ Estratti di mappa - F. 41 _ Part. 643
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Casale_Crescentino_Saluggia
- ✓ Altri allegati - Comunicazione_assenza_pratiche_edilizie
- ✓ Foto - R.G.E. 9-2023
- ✓ Foto - R.G.E. 128-2023
- ✓ Altri allegati - Estratti residenza_famiglia_matrimonio_vedovanza
- ✓ Planimetrie catastali - + elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali



- ✓ Altri allegati - Checklist_Lotti 1,2,3,4,5
- ✓ Altri allegati - Verbale 1° accesso 6.11.2023



Non si allegano gli allegati annessi già presentati nelle precedenti perizie.



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Giuseppe Carrera, s.n.c.

Il lotto in esame di perizia è zonizzato nella immediata periferia nord-occidentale della Città di Casale Monferrato, in zona prevalentemente a carattere residenziale; l'area è normalmente conosciuta come "Oltreponte"; l'area risulta esondabile con tempi di ritorno poco più che decennali. Il terreno risulta mantenuto sommariamente al solo fine della pulizia, principalmente verso il lato Sud, per la restante parte praticamente allo stato di incolto. Di forma irregolare pressoché quadrata con sporgenze rettangolari a Nord-Ovest ed a Sud-Ovest. Il lotto risulta quasi del tutto circondato da proprietà comunali. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Ovest, direttamente dalla pubblica via Giuseppe Carrera. Attualmente il terreno risulta accessibile anche da Sud attraversando, a raso, un terreno di proprietà comunale organizzato a parco. Il lotto sub-pianeggiante si pone a quota di circa 112 m s.l.m., e si trova a ridosso, ed ai piedi, della massicciata ferroviaria che corre in direzione S-E / N-O. In sede di previsione urbanistica, ma già ben cartografata, è la formazione di una via parallela alla ferrovia, in prosecuzione della via Silvio Pellico che unirà le vie Giuseppe Carrera e Fratelli Bandiera, e soprattutto coinvolgerà circa un quarto dell'intera superficie del lotto. L'area urbanistica risulta facilmente allacciabile a tutti i servizi di rete. Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 729, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2850/3000) Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Monferrato (Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164 - Variante n. 27 e successive varianti e modificazioni) alla Tavola 3c5 Sviluppi relativi ai territori urbanizzati e urbanizzandi DR2, DI1, DI3, DI8 alla scala 1:2000, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima (Comune di Casale Monferrato, censito a Catasto terreni al: Foglio n. 23 mappale n. 729) si configura ripartito in tre zone urbanistiche ben distinte: a) per una superficie pari al 38,4% del lotto è classificata come: Cr2:"Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera C, con preminente destinazione residenziale". Nelle aree Cr2 - aree libere o scarsamente edificate ma liberabili, di carattere interstiziale, sono ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni con densità fondiaria massima di 2,5 mc/mq, con altezza non superiore a mt 24 e non più di 7 piani abitabili fuori terra. b) per una superficie pari al 38,0% de lotto è classificata come: Csr:"Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera C, con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza". c) per una superficie pari al 23,6% del lotto è classificata come: STRADA:"viabilità". Dal punto di vista delle caratteristiche idrogeologiche ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, c.1 "Norme specifiche per l'assetto idrogeologico e funzionale del suolo" delle N.D.A., l'area censita al foglio 23 mappale n. 729 ricade in Area omogenea classe IIb3-Aree edificate nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Nel dettaglio l'area censita al foglio 23 mappale n. 729 ricade in Aree a pericolosità medio/moderata, inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria e soggette a possibile ristagno -EmA. L'area censita al foglio 23 mappale n. 729 ricade in Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C). Per ciò che attiene ai vincoli l'area in oggetto di studio, ai sensi e per gli effetti dell'Art.20.6 "Norme specifiche per le aree oggetto di rischio connesso all'attività aeronautica" delle N.D.A., in parte) ricade in Ambito soggetto alla verifica di potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (raggio 4300 m. dall' Airport Reference Point - A.R.P.). Nelle schede di aggiornamento del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, giusto verbale di deliberazione della Giunta Comunale di Casale Monferrato n° 223 del 13.06.2023, il lotto è iscritto nel Distretto Residenziale DR2 "Oltreponte".

Prezzo base d'asta: € 58.040,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Saluggia (VC) - Sponda Nord Canale Farini

Il lotto in esame di perizia è zonizzato nella periferia sud-orientale del nucleo edilizio del Comune di Saluggia, in zona agricola, ampiamente antropizzata da canali e rogge di primaria importanza per l'irrigazione; Appena a Nord-Est del lotto corre il Canale del Rotto ed a Sud-Ovest, la Roggia Camera; immediatamente oltre la roggia sempre a Sud-Ovest vi è l'importante Canale Sussidiario Farini (alimentatore del Canale Cavour). Il terreno risulta in stato di abbandono, con la presenza di alberelli di robinia in giovanissima età, peraltro malvenienti. Il lotto appare di forma irregolare, pressoché di romboide con dimensione maggiore lungo la direttrice Nord-Sud. L'accesso avviene attraverso una strada sterrata, interpoderale, che costeggia tutto il margine Nord-Est del lotto, accessibile direttamente dalla Strada Provinciale 37. Il lotto sub-pianeggiante si pone a quota di circa 180 m s.l.m.. L'area risulta lontana da ogni forma di servizio di rete. Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 54, Qualità Bosco misto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comunale di Saluggia (Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale adottata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 19/07/2014, successivamente integrata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 31 del 25.09.2014 e n. 33 del 23.10.2014 ed approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-2813 del 18.01.2016, subordinatamente alle modifiche "ex officio" introdotte dalla Regione Piemonte e di cui all'Allegato A, successivamente pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 4 del 28.01.2016; e ss.mm.ii.), il mappale n. 54 del foglio n. 31 risulta così individuato: dal punto di vista prettamente urbanistico inserito in zona agricola in "Terreni rinaturalizzati" e compreso in fascia di rispetto delle Acque Pubbliche e Demaniali; parte del terreno è inserito in zona di "mantenimento di filari alberati". Per ciò che attiene alla condizione geomorfologica, alla Tav. PR3 - Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica, il lotto risulta compreso, in parte, in classe I - Aree a scarsa pericolosità geomorfologica "Porzioni di territorio nelle quali non vi sono restrizioni alle scelte urbanistiche: Aree che insistono sull'altipiano principale nelle quali sono consentiti nuovi interventi nel rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008)" ed in parte in classe II - aree a moderata pericolosità geomorfologica "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici attuabili a livello locale. Aree situate nella fascia di transizione tra il limite esterno di Fascia C del PAI e l'altipiano retrostante, comprendenti parte della scarpata principale in sinistra idrografica della Dora Baltea o prossime ad essa. Sono possibili nuovi interventi subordinati alla valutazione della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico locale, oltre al rispetto delle N.T.C. di cui al D.M. 14/01/2008".

Prezzo base d'asta: € 3.031,60

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Crescentino (VC) - via Vercelli - SP1, s.n.c.

Il lotto in esame di perizia è zonizzato a ridosso del centro, in zona interna all'area di espansione occidentale del comune di Crescentino, in zona prevalentemente vincolata ad edilizia commerciale. L'accesso all'area è diretto dalla Strada Provinciale 1, alla base del cavalcaferrovia; è da segnalare la pericolosità di accesso ed uscita dal terreno lungo una strada normalmente trafficata ed con limitata visuale. Il terreno risulta coltivato a granoturco, così in analogia i terreni confinanti, delimitato a Nord dal rivo di un antico fontanile non più adacquato. Il lotto ha forma sub-triangolare, con ipotenusa curva, a seguire il basamento della rampa stradale; la superficie ha una importante consistenza, nel tessuto urbano, trattandosi di 3330 mq. Il lotto sub-pianeggiante si pone a quota di circa 156 m s.l.m., e si trova a ridosso, ed ai piedi, della massicciata stradale; appena più a Nord transita la linea ferroviaria che corre in direzione Ovest-Est. L'area urbanistica risulta facilmente allacciabile a tutti i servizi di rete. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 239, Qualità Prato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Crescentino (Documento modificato in coerenza delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-10508 della Regione Piemonte introdotte ai sensi dell'11° comma, art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i.), alla Tavola 3C5 Zonazione, alla scala 1:2000, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima (Comune di Crescentino, censito a Catasto terreni al: Foglio n. 22 mappale n. 239) si configura come area SL14, con la particolarità identificativa di "parco urbano". All'articolo 12 le aree SL vengono definite come "Zone per servizi di livello comunale"; nel dettaglio: 1. Aree destinate a servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto ai sensi dell'art. 21 della Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977 e s.m.i., e, 2. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e terziaria, anche private, ma funzionali all'uso del servizio, nella misura massima totale di 0,5 mc/mq di densità territoriale (Dt). Il lotto è interessato dalla fascia di rispetto stradale. Parzialmente il terreno è interessato dal vincolo afferente "Addensamento commerciale urbano minore" normato nelle NTA all'art. 18. Dal punto di vista dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica il terreno rientra parzialmente in aree II1 e per il restante in zona II3, così come definite all'art. 23 della NTA. Nelle schede di aggiornamento del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, giusto verbale di deliberazione della Giunta Comunale di Crescentino n° 5 del 30.01.2023, il lotto è iscritto in Zone a Servizi Locali.

Prezzo base d'asta: € 17.715,60

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Crescentino (VC) - via Vercelli - Strada delle Grange, s.n.c.
Il lotto in esame sarebbe zonizzato nella immediata periferia Nord del comune di Crescentino, in zona prevalentemente a carattere produttivo; nel dettaglio sul mappale individuato nel decreto di pignoramento, l'area è definita come SL68 - servizi. In sede di sopralluogo si è verificato che la particella catastale risulta attraversata centralmente in direzione Nord-Sud da una strada bianca che collega un nucleo abitato alla SP1. Dalle indagini condotte immediatamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino si è appurato che il mappale censito al C.T. al Foglio 14, particella 261, posto in esecuzione, non rispetta la realtà del luogo in quanto lo stesso è risultato parte integrante di un'operazione urbanistica condotta negli anni ottanta del secolo scorso; nel dettaglio venne approvato un PEC (Piano Esecutivo Convenzionato), "delle GRANGIE" incluso nell'allora zona IA5 (Industriale artigianale) dell'allora vigente Programma di Fabbricazione (P.di F.) approvato dalla sezione urbanistica presso il Provveditorato Regionale alle OO.PP. di Torino in data 05/02/1970 al N. 703/URB. Il Comune di Crescentino risultava dotato di P.P.A. adottato al D.C.C. N. 193 del 18/12/1978 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale N. 110/1978 del 12/06/1979. Il P.E.C. ottenne parere favorevole dalla Commissione Igienico Edilizia in data 31/03/1980 e dal Comitato Comprensoriale di Torino, prot. N. 1564 del 30/04/1980. Il Consiglio Comunale approvò lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici del P.E.C. con delibera N. 165 del 22/04/1980. Infine il CO.RE.CO., sezione di Vercelli, rese esecutiva per decorrenza dei termini, la delibera di approvazione del P.E.C.. La convenzione relativa al P.E.C., tra il sindaco pro tempore del Comune di Crescentino e ben undici proprietari, tra cui il sig. **** Omissis ****, veniva sottoscritta presso il municipio di Crescentino in data 27/04/1981, rogante notaio Dr. Lucia Ippolito residente in Livorno Ferraris, atto registrato a Santhià l' 11/05/1981 al n° 650, pubblicato nell'Ufficio Ipotecario di Vercelli il 19/05/1981 al n° d'ordine 3510 e n° particolare 2877. Tutto ciò premesso è palese che la situazione in loco ricalca, in parte, quanto progettato nel P.E.C. approvato e reso esecutivo. Purtroppo alla fase operativa della lottizzazione non è seguita la regolarizzazione urbanistica e soprattutto l'aggiornamento catastale della mappa dei luoghi; peraltro contravvenendo agli articoli VI, IX e X della precitata convenzione. Non avrebbe alcun senso e peraltro risulta impossibile ipotizzare la stima di un bene plasmato all'interno di un'operazione urbanistica pattuita ben oltre quarant'anni fa, seppur mai conclusa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 261, Qualità Prato irriguo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Destinazione urbanistica: Premesso che il Comune di Crescentino non ha mai aggiornato il PRGC alla luce del PEC "delle Grangie" realizzato attorno agli anni ottanta del secolo scorso, nella tavola 4 (allegato D, al n° 4609 di repertorio del 27.4.1981), corredante il PEC, venivano definite e ben cartografate le superfici afferenti le urbanizzazioni primaria, l'area a verde privato e l'area a verde pubblico, ed in effetti l'area contenuta tra la via Vercelli e la strada comunale interna, costituente l'allora mappale 261 del foglio 14 risultava interessata da parcheggi, strada di accesso al PEC ed area a verde. Ad oggi i parcheggi non sono stati realizzati, la strada comunale interna è praticamente stata inglobata dalle proprietà private, probabilmente senza titolo alcuno, ed stata realizzata solamente il tratto di viabilità di accesso al lotto oggetto di piano convenzionato. Giova segnalare come in effetti dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il mappale 261 del Foglio 14 sia definito come area interna alla zona SLd68 (Art.12 delle NTA), interessato da fascia di rispetto stradale, in sottoclasse II1 (Art. 23).

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Mazzini, n° 25

Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente a Nord del centro storico del Comune di Crescentino. Crescentino ha una superficie di 48,26 km² e un'altitudine di 154 m s.l.m.; il capoluogo è situato a ridosso della confluenza della Dora Baltea nel Po, e si configura come ultimo comune a Sud della Provincia di Vercelli. La principale arteria stradale è la Strada Statale 31 del Monferrato. A Sud dell'abitato il ponte sul fiume Po collega direttamente la cittadina con il Monferrato e con Verrua Savoia appartenente alla Città metropolitana di Torino. La città è servita dalla stazione di Crescentino posta lungo la ferrovia Chivasso-Alessandria. La popolazione si attesta appena più di 7700 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la risicoltura, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed in parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. E' anche presente una forma di lavoro pendolare verso le amministrazioni pubbliche amministrative e sanitarie presenti nel capoluogo di provincia, Vercelli. Il Comune di Crescentino risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuole di diverso ordine e grado, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. Nel dettaglio il compendio risulta inserito sempre nel nucleo di antica formazione, in parte rimaneggiato nella prima metà del secolo scorso. Nel dettaglio l'edificio, a tre piani fuori terra ed uno seminterrato risale per fattura e dettagli costruttivi al 1800, con interventi integrativi risalenti alla prima metà del secolo scorso. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano terra ed in parte il piano rialzato; il box cantina è zonizzato nel piano seminterrato. La residenza in esame è costituita dall'insieme del piano terra e del piano rialzato di un lammione edilizio interno ad un angusto cortile su cui affacciano diverse proprietà edilizie. Il cortile costituente area comune risulta raggiungibile dalla via Giuseppe Mazzini, percorrendo una breve porzione della via (Porta Pareto - toponomastica comunale) Antiche Mura o via San Bernardino. L'appartamento è raggiungibile direttamente dall'androne al piano terra del vano scala a doppia rampa. L'immobile è accessibile anche dagli autoveicoli con la sola finalità di movimentazione temporanea di merci e/o persone. L'immobile risulta libero sui due lati Est ed Ovest, per cui si deduce una buona esposizione elio-climatica, seppur limitata dalla presenza di immobili di corte. Dal vano scala si accede direttamente all'appartamento, al piano terra, dove si entra direttamente nel locale promiscuo soggiorno/cucina e disimpegno per la sala da bagno (assolutamente vietato secondo i dettami delle norme igienico-edilizie attuali). Il medesimo disimpegno prosegue, attraverso una scala interna di sei alzate, collegando le due camere disposte al piano rialzato. Un piccolo ripostiglio, ad uso comune, ma non evidenziato in planimetria, è ricavato nel sottoscala. Il box cantina, di anguste dimensioni, è raggiungibile dall'area cortilizia comune ed è parte integrante di sei cantine a batteria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 643, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Crescentino alla Tavola 3C5 (tavole di Piano - Zonazione) alla scala 1:2000, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima si configura come area RSc "Zona Residenziale di Conferma". Nelle NTA al Titolo I, Disposizioni Generali, l'area urbanistica viene trattata all'Art. 5. ARTICOLO 5 - RSc - Zone residenziali di conferma. Nel dettaglio l'area afferisce alla SCHEDA RSc92, dalla quale si riportano le principali prescrizioni: CARATTERISTICHE DELL'AREA: Area con tipologia insediativa che mantiene i caratteri della trama edilizia storica. OBIETTIVI DEL PIANO: Conferma esistente con possibilità di modesti ampliamenti funzionali alle attività presenti. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: RS CLASSE DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: II TIPI DI INTERVENTO: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Gli ampliamenti del 25% sono ammessi solo per gli edifici con massimo due piani fuori terra. Le facciate degli edifici prospettati il Centro Storico sono considerate di particolare valore ambientale; gli interventi di manutenzione straordinaria autorizzati e concordati con il comune. E' consentita, previa autorizzazione comunale, la demolizione e la sostituzione degli elementi deturpanti o fatiscenti; questi ultimi devono essere ricostituiti in modo analogo alle preesistenze in quanto a forme, materiali e modalità di esecuzione. Non sono ammessi interventi di demolizione di edifici o parte di edifici con tipologia e caratteri architettonici appartenenti alla trama edilizia storica. E' possibile recuperare volumi accessori esistenti ai fini residenziali nelle modalità previste dall'art. 28 delle NdA. Sono ammessi interventi di demolizione e di sostituzione edilizia a condizione che l'altezza totale del fabbricato ricostruito non potrà superare l'altezza totale dei fabbricati esistenti o adiacenti. E' ammesso un tantum un ampliamento pari a 20 mq di superficie utile lorda per la realizzazione di locali pertinenziali all'abitazione principale ad un piano fuori terra. Tali interventi di nuova costruzione sono consentiti previa la demolizione di fabbricati fatiscenti, in stato di degrado e abbandono, localizzati nella stessa area di intervento.

Prezzo base d'asta: € 22.358,12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.040,25

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - via Giuseppe Carrera, s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2850/3000
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 729, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	4073,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno costituente il lotto 1 è raggiungibile direttamente, da Nord-Ovest, dalla via Giuseppe Carrera, e da Sud-Est indirettamente attraversando altra proprietà. Durante il sopralluogo non si sono riscontrate tracce di recinzioni e o impedimenti all'accesso. Le limitazioni esistenti sono quelle presenti attualmente a protezione della proprietà altrui a Ovest, Sud Ovest, dell'immobile. Alla data del sopralluogo non risultava presente alcuna coltivazione ed il terreno non si configurava come zona a verde, appariva evidente lo stato di abbandono del medesimo; con certezza si può definire lo stato di incolto. Addentrandosi nell'appezzamento appare evidente la presenza di eterogenee specie erbacee e soprattutto arbustive, a crescita spontanea, già ben radicate nel suolo da diverse annualità; sono inoltre presenti alcune essenze arboree malvenienti ed in giovane età. Rilevando le misure perimetrali del lotto ho potuto constatare che il settore sud-orientale del lotto appariva sfalcato, probabilmente nell'ambito di operazioni manutentive dei beni comunali atte a rendere decoroso l'ambiente naturale in prossimità di un'area scolastica. Nel corso di ulteriore sopralluogo del 11/11/2024 si rilevava un peggioramento dello stato di abbandono.		
Descrizione:	Il lotto in esame di perizia è zonizzato nella immediata periferia nord-occidentale della Città di Casale Monferrato, in zona prevalentemente a carattere residenziale; l'area è normalmente conosciuta come "Oltreponte"; l'area risulta esondabile con tempi di ritorno poco più che decennali. Il terreno risulta mantenuto sommariamente al solo fine della pulizia, principalmente verso il lato Sud, per la restante parte praticamente allo stato di incolto. Di forma irregolare pressoché quadrata con sporgenze rettangolari a Nord-Ovest ed a Sud-Ovest. Il lotto risulta quasi del tutto circondato da proprietà comunali. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Ovest, direttamente dalla pubblica via Giuseppe Carrera. Attualmente il terreno risulta accessibile anche da Sud attraversando, a raso, un terreno di proprietà comunale organizzato a parco. Il lotto sub-pianeggiante si pone a quota di circa 112 m s.l.m., e si trova a ridosso, ed ai piedi, della massicciata ferroviaria che corre in direzione S-E / N-O. In sede di previsione urbanistica, ma già ben cartografata, è la formazione di una via parallela alla ferrovia, in prosecuzione della via Silvio Pellico che unirà le vie Giuseppe Carrera e Fratelli Bandiera, e soprattutto coinvolgerà circa un quarto dell'intera superficie del lotto. L'area urbanistica risulta facilmente allacciabile a tutti i servizi di rete.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.031,60

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Saluggia (VC) - Sponda Nord Canale Farini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 54, Qualità	Superficie	2860,00 mq

	Bosco misto
Stato conservativo:	Il terreno costituente il lotto 2 è raggiungibile dopo breve percorso, tramite strada bianca interpodereale, da Sud-Ovest, dalla Strada Provinciale 37. Durante il sopralluogo non si sono riscontrate tracce di recinzioni e o impedimenti all'accesso. Alla data del sopralluogo non risultava presente alcuna coltivazione ed il terreno non si configurava come zona a verde, appariva evidente lo stato di abbandono del medesimo; con certezza si può definire lo stato di incolto. L'unica specie arborea presente è la robinia pseudoacacia, in giovane età, cresciuta spontaneamente; inoltre sono presenti alcune specie arbustive di invasione. Data la cospicua presenza di cavi irrigui è riscontrabile una buona fertilità del terreno. Addentrandosi nell'appezzamento appaiono presenti ceppaie di pino con età anche trentennale, ben allineati, riconducibili ad un corretto sesto di impianto e di recente abbattimento; non più di tre anni.
Descrizione:	Il lotto in esame di perizia è zonizzato nella periferia sud-orientale del nucleo edilizio del Comune di Saluggia, in zona agricola, ampiamente antropizzata da canali e rogge di primaria importanza per l'irrigazione; Appena a Nord-Est del lotto corre il Canale del Rotto ed a Sud-Ovest, la Roggia Camera; immediatamente oltre la roggia sempre a Sud-Ovest vi è l'importante Canale Sussidiario Farini (alimentatore del Canale Cavour). Il terreno risulta in stato di abbandono, con la presenza di alberelli di robinia in giovanissima età, peraltro malvenienti. Il lotto appare di forma irregolare, pressoché di romboide con dimensione maggiore lungo la direttrice Nord-Sud. L'accesso avviene attraverso una strada sterrata, interpodereale, che costeggia tutto il margine Nord-Est del lotto, accessibile direttamente dalla Strada Provinciale 37. Il lotto sub-pianeggiante si pone a quota di circa 180 m s.l.m.. L'area risulta lontana da ogni forma di servizio di rete.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.715,60

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - via Vercelli - SP1, s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 239, Qualità Prato	Superficie	3330,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno che costituisce il lotto 3 è raggiungibile, attraversando marginalmente un fondo privato, direttamente da Sud-Ovest, dalla Strada Provinciale 1 (cavalcaferrovia). Durante il sopralluogo non si sono riscontrate tracce di recinzioni e o impedimenti all'accesso. Alla data del sopralluogo il terreno risultava coltivato a mais con spighe prossime alla maturazione. Dalle diografie aeree, riprese in varie annualità, il terreno è sempre risultato coltivato. Il terreno risulta fertile e ben adacquato dal carico idrico della falda alimentata dai terreni a monte, coltivati a risaia.		
Descrizione:	Il lotto in esame di perizia è zonizzato a ridosso del centro, in zona interna all'area di espansione occidentale del comune di Crescentino, in zona prevalentemente vincolata ad edilizia commerciale. L'accesso all'area è diretto dalla Strada Provinciale 1, alla base del cavalcaferrovia; è da segnalare la pericolosità di accesso ed uscita dal terreno lungo una strada normalmente trafficata ed con limitata visuale. Il terreno risulta coltivato a granoturco, così in analogia i terreni confinanti, delimitato a Nord dal rivo di un antico fontanile non più adacquato. Il lotto ha forma sub-triangolare, con ipotenusa curva, a seguire il basamento della rampa stradale; la superficie ha una importante consistenza, nel tessuto urbano, trattandosi di 3330 mq. Il lotto sub-pianeggiante si pone a quota di circa 156 m s.l.m., e si trova a ridosso, ed ai piedi, della massicciata stradale; appena più a Nord transita la linea ferroviaria che corre in direzione Ovest-Est. L'area urbanistica risulta facilmente allacciabile a tutti i servizi di rete.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - via Vercelli - Strada delle Grange, s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 261, Qualità Prato irriguo arborato		
Descrizione:	Il lotto in esame sarebbe zonizzato nella immediata periferia Nord del comune di Crescentino, in zona prevalentemente a carattere produttivo; nel dettaglio sul mappale individuato nel decreto di pignoramento, l'area è definita come SL68 - servizi. In sede di sopralluogo si è verificato che la particella catastale risulta attraversata centralmente in direzione Nord-Sud da una strada bianca che collega un nucleo abitato alla SP1. Dalle indagini condotte immediatamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino si è appurato che il mappale censito al C.T. al Foglio 14, particella 261, posto in esecuzione, non rispetta la realtà del luogo in quanto lo stesso è risultato parte integrante di un'operazione urbanistica condotta negli anni ottanta del secolo scorso; nel dettaglio venne approvato un PEC (Piano Esecutivo Convenzionato), "delle GRANGIE" incluso nell'allora zona IA5 (Industriale artigianale) dell'allora vigente Programma di Fabbricazione (P.di F.) approvato dalla sezione urbanistica presso il Provveditorato Regionale alle OO.PP. di Torino in data 05/02/1970 al N. 703/URB. Il Comune di Crescentino risultava dotato di P.P.A. adottato al D.C.C. N. 193 del 18/12/1978 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale N. 110/1978 del 12/06/1979. Il P.E.C. ottenne parere favorevole dalla Commissione Igienico Edilizia in data 31/03/1980 e dal Comitato Comprensoriale di Torino, prot. N. 1564 del 30/04/1980. Il Consiglio Comunale approvò lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici del P.E.C. con delibera N. 165 del 22/04/1980. Infine il CO.RE.CO., sezione di Vercelli, rese esecutiva per decorrenza dei termini, la delibera di approvazione del P.E.C.. La convenzione relativa al P.E.C., tra il sindaco pro tempore del Comune di Crescentino e ben undici proprietari, tra cui il sig. **** Omissis ****, veniva sottoscritta presso il municipio di Crescentino in data 27/04/1981, rogante notaio Dr. Lucia Ippolito residente in Livorno Ferraris, atto registrato a Santhià l' 11/05/1981 al n° 650, pubblicato nell'Ufficio Ipotecario di Vercelli il 19/05/1981 al n° d'ordine 3510 e n° particolare 2877. Tutto ciò premesso è palese che la situazione in loco ricalca, in parte, quanto progettato nel P.E.C. approvato e reso esecutivo. Purtroppo alla fase operativa della lottizzazione non è seguita la regolarizzazione urbanistica e soprattutto l'aggiornamento catastale della mappa dei luoghi; peraltro contravvenendo agli articoli VI, IX e X della precitata convenzione. Non avrebbe alcun senso e peraltro risulta impossibile ipotizzare la stima di un bene plasmato all'interno di un'operazione urbanistica pattuita ben oltre quarant'anni fa, seppur mai conclusa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.358,12

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - via Mazzini, n° 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 643, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	75,06 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame di stima, risulta sprovvisto di ogni forma di impianto funzionante, non risulta sicuramente agibile, ed in effetti è disabitato, anche da parecchio tempo. Le condizioni igienico-sanitarie sono pessime. E' inaccettabile la continuità d'aria tra il bagno e la zona giorno, ma soprattutto è evidente l'effetto dell'umidità di risalita nelle murature su quasi tutte le pareti dell'appartamento. Evidenti sono i distacchi dell'intonaco sulle pareti sia interne che esterne; la copertura risulta in pessimo stato manutentivo. I pavimenti, solamente in parte sostituiti, evidenziano umidità diffusa su gran parte delle superfici. Non è		

	presente alcuna forma di impianto di riscaldamento. In merito ai serramenti sono in legno, di minimo spessore, di antica fattura, in pessimo stato conservativo, in parte intaccati da fenomeni di marcescenza; i vetri sono semplici, di minimo spessore, la ferramenta è praticamente tutta inconsistente. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, quali potrebbero essere le condizioni dei tiranti in acciaio, non si evidenziano difetti. Si fa notare che internamente sono state realizzate partizioni di locali mediante tramezze interne che non hanno alterato la statica dell'edificio. Non ci sono informazioni di dettaglio sugli orizzontamenti piani. Vista la situazione obsoleta di tutte le partizioni edili ed impiantistiche dell'immobile, la scrivente ha optato di esporre il bene in perizia nelle condizioni in cui si trova senza stimare alcun costo di recupero, trattandosi in effetti al fine di un recupero, di una ristrutturazione complessiva di tipo pesante. Evidentemente non è mai stato eseguito alcun intervento finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale: sufficiente - copertura: gravemente insufficiente - finiture edili: gravemente insufficiente - serramenti: gravemente insufficiente - impiantistico: gravemente insufficiente - energetico: gravemente insufficiente
Descrizione:	Il lotto in oggetto di perizia si trova all'interno del centro abitato immediatamente a Nord del centro storico del Comune di Crescentino. Crescentino ha una superficie di 48,26 km² e un'altitudine di 154 m s.l.m.; il capoluogo è situato a ridosso della confluenza della Dora Baltea nel Po, e si configura come ultimo comune a Sud della Provincia di Vercelli. La principale arteria stradale è la Strada Statale 31 del Monferrato. A Sud dell'abitato il ponte sul fiume Po collega direttamente la cittadina con il Monferrato e con Verrua Savoia appartenente alla Città metropolitana di Torino. La città è servita dalla stazione di Crescentino posta lungo la ferrovia Chivasso-Alessandria. La popolazione si attesta appena più di 7700 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura, nel dettaglio la risicoltura, in parte nelle piccole industrie metalmeccaniche ed in parte presso le vicine centrali nucleari Trino - Fermi 1 e Trino 2, oltre che nell'impianto nucleare EUREX-Enea di Saluggia, e nel recente impianto chimico a bioetanolo. E' anche presente una forma di lavoro pendolare verso le amministrazioni pubbliche amministrative e sanitarie presenti nel capoluogo di provincia, Vercelli. Il Comune di Crescentino risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, scuole di diverso ordine e grado, edifici di culto, aree sportive, municipio e stazione ferroviaria. Nel dettaglio il compendio risulta inserito sempre nel nucleo di antica formazione, in parte rimaneggiato nella prima metà del secolo scorso. Nel dettaglio l'edificio, a tre piani fuori terra ed uno seminterrato risale per fattura e dettagli costruttivi al 1800, con interventi integrativi risalenti alla prima metà del secolo scorso. L'appartamento in oggetto di perizia occupa in parte il piano terra ed in parte il piano rialzato; il box cantina è zonizzato nel piano seminterrato. La residenza in esame è costituita dall'insieme del piano terra e del piano rialzato di un lammione edilizio interno ad un angusto cortile su cui affacciano diverse proprietà edilizie. Il cortile costituente area comune risulta raggiungibile dalla via Giuseppe Mazzini, percorrendo una breve porzione della via (Porta Pareto - toponomastica comunale) Antiche Mura o via San Bernardino. L'appartamento è raggiungibile direttamente dall'androne al piano terra del vano scala a doppia rampa. L'immobile è accessibile anche dagli autoveicoli con la sola finalità di movimentazione temporanea di merci e/o persone. L'immobile risulta libero sui due lati Est ed Ovest, per cui si deduce una buona esposizione elio-climatica, seppur limitata dalla presenza di immobili di corte. Dal vano scala si accede direttamente all'appartamento, al piano terra, dove si entra direttamente nel locale promiscuo soggiorno/cucina e disimpegno per la sala da bagno (assolutamente vietato secondo i dettami delle norme igienico-edilizie attuali). Il medesimo disimpegno prosegue, attraverso una scala interna di sei alzate, collegando le due camere disposte al piano rialzato. Un piccolo ripostiglio, ad uso comune, ma non evidenziato in planimetria, è ricavato nel sottoscala. Il box cantina, di anguste dimensioni, è raggiungibile dall'area cortilizia comune ed è parte integrante di sei cantine a batteria.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero