

TRIBUNALE DI VERCELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto Geom. Bernardinello Davide, nel giudizio di divisione 90/2024 del R.G.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	7
Confini	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	11
Patti	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Giudizio di Divisione 90/2024 del R.G.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 396.598,00	26

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 30/05/2024, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva confermato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di giudizio di divisione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

L'immobile consiste in un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale libero su quattro lati, elevato su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, così composto: al piano terreno da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al piano primo da n.3 camere da letto tutte con balcone, corridoio e bagno; al piano terzo locale sottotetto abitabile e al piano seminterrato da vano scala, corridoio, ripostiglio, lavanderia, bagno, cantina/tavernetta e locale garage censito a parte. Il fabbricato ha pertinenze esclusive (corte e giardino) censite al catasto urbano come B.C.N.C. al Foglio 30 particella 287 sub.1, su cui insiste altro basso fabbricato non regolare che dovrà essere oggetto di demolizione.

Crescentino è una cittadina della regione Piemonte situata nel basso vercellese con circa 8000 abitanti. Situato alla confluenza tra il Po e la Dora Baltea, questa cittadina ha rappresentato nei secoli un punto strategico per il controllo della viabilità tra il monferrato, il vercellese, l'astigiano e il torinese.

I beni oggetto della presente perizia si trovano in una zona residenziale che dista a pochi minuti a piedi dal centro cittadino servito da tutti i servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

L'immobile è una pertinenza del fabbricato residenziale ubicato in Via Leonardo Da Vinci n.4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

L'immobile oggetto di giudizio di divisione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il terreno edificabile su cui è stato costruito l'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Vercellotti in Santhià, in data 15.11.1989 al rep. n.12.201 e racc. n.3.073, registrato a Santhià il 27.11.1989 al n.486 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 11.12.1989 al registro particolare n.6975.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

L'immobile oggetto di giudizio di divisione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il terreno edificabile su cui è stato costruito l'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Vercellotti in Santhià, in data 15.11.1989 al rep. n.12.201 e racc. n.3.073, registrato a Santhià il 27.11.1989 al n.486 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 11.12.1989 al registro particolare 6975.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Gli immobili oggetto di Giudizio di Divisione sono situati nel comune di Crescentino (VC) **** Omissis ****.
Tra le coerenze (salvo altri), l'immobile confina **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Crescentino (VC) **** Omissis ****.
Tra le coerenze (salvo altri), l'immobile confina **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,20 mq	103,10 mq	1	103,10 mq	2,70 m	Rialzato
Balcone coperto	6,00 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	2,70 m	Rialzato
Abitazione	75,23 mq	99,44 mq	1	99,00 mq	2,70 m	Primo
Balconi coperti	15,40 mq	15,40 mq	0,40	6,16 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	4,02 mq	4,02 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto abitabile	46,34 mq	55,60 mq	0,33	18,35 mq	2,32 m	Secondo
Locali accessori, tavernetta	53,00 mq	65,09 mq	0,50	32,55 mq	2,31 m	Seminterrato
corte, giardino e strada	476,00 mq	476,00 mq	0,18	85,68 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				348,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				348,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dai progetti comunali, sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	42,35 mq	48,14 mq	1	48,14 mq	2,31 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				48,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dai progetti comunali, sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1995 al 09/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 459, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9 Rendita € 1.022,58 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/1995 al 17/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 459, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9 Superficie catastale Totale 287 mq; Totale: escluse aree scoperte 279 mq Rendita € 1.022,58 Piano S1-T-1-2
Dal 17/07/2006 al 14/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 287, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9 Superficie catastale Totale 287 mq; Totale: escluse aree scoperte 279 mq Rendita € 1.022,58 Piano S1-T-1-2

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1995 al 17/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 30, Part. 459, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 42 Superficie catastale , mq Rendita € 117,13 Piano S1
Dal 17/07/2006 al 14/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 30, Part. 287, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 42 Superficie catastale 46 mq Rendita € 117,13 Piano S1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	287	2	1	A7	U	9	Totale 287 mq; Totale: escluse aree scoperte 279 mq	1022,58 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

Il CTU evidenzia che il piano secondo (vano mansarda) è stato erroneamente rappresentato nella planimetria catastale in quanto la coppia di finestre sono esposte a ovest anzichè est (il piano deve essere ruotato di 180°) e il senso di salita della scala è indicata nel senso opposto.

Si precisa inoltre che le pertinenze esterne (corte e giardino) sono censite al Foglio 30 particella 287 sub.1 come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile).

Per una corretta individuazione l'immobile censito Catasto fabbricati al Foglio 30 particella 287 risulta censito al Catasto terreni al Foglio 30 particella 287 come Ente Urbano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	287	3	1	C6	3	42	46 mq	117,13 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato la planimetria risulta regolare ad esclusione dell'altezza che anzichè essere di ml.2.40 è di ml.2.31.

Per una corretta individuazione l'immobile censito Catasto fabbricati al Foglio 30 particella 287 risulta censito al Catasto terreni al Foglio 30 particella 287 come Ente Urbano.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del Notaio Marcello PORFIRI dell'11.04.2023 e successiva integrazione del 14.03.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del Notaio Marcello PORFIRI dell'11.04.2023 e successiva integrazione del 14.03.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati, tuttavia ad oggi non è ancora pervenuta alcuna risposta.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati, tuttavia ad oggi non è ancora pervenuta alcuna risposta.

**** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in buono stato conservativo, di recente costruzione edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n.234 del 21.01.1991, avente ad oggetto la costruzione di fabbricato residenziale di civile abitazione;
- 2) Concessione Edilizia n.152 del 26.07.1994, per opere in variante alla Concessione Edilizia n.234/91;
- 3) Concessione Edilizia in sanatoria n.26 del 17.03.1997 relativa a trasformazione con opere di sottotetto non abitabile in abitabile;
- 4) Certificato di agibilità rilasciata in data 24.05.2000.

L'abitazione risulta completamente arredata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in buono stato conservativo, di recente costruzione edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n.234 del 21.01.1991, avente ad oggetto la costruzione di fabbricato residenziale di civile abitazione;
- 2) Concessione Edilizia n.152 del 26.07.1994, per opere in variante alla Concessione Edilizia n.234/91;
- 3) Certificato di agibilità rilasciata in data 24.05.2000.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

L'immobile non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari ad esclusione della strada posta a nord del lotto che è gravata da servitù di passaggio per i lotti retrostanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

L'immobile di stima è ubicato in zona residenziale nel comune di Crescentino, in Via Leonardo Da Vinci n.4.

La zona è destinata prevalentemente a ville unifamigliari, si trova a pochi minuti a piedi dal centro cittadino ed è servita da tutti i servizi.

Il lotto di terreno su cui sorge l'immobile ha forma regolare e confina direttamente con via Leonardo Da Vinci.

L'immobile di recente costruzione (anno 1990) ha struttura in elevazione in cemento armato; solai misti in latero-cemento; murature perimetrali prevalentemente a cassa vuota e muri divisorii interni in mattoni forati, il tutto debitamente intonacato e tinteggiato a civile.

Il tetto è a falde su struttura lignea e manto di copertura in coppi con grondaie, discese e lattonerie varie in rame.

L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortilizia e giardino di proprietà (B.C.N.C. Foglio 30 particella 287 sub.1) con ingresso al civico n.4 di Via Leonardo Da Vinci.

L'unità immobiliare internamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione, dotato di finiture di buona qualità.

I pavimenti sono in gres ad esclusione della cucina e dei bagni che presentano rivestimenti a parete e pavimenti di ceramica.

Gli infissi esterni sono di legno di buona fattura con doppi vetri, dotati di zanzariera, persiane di legno e per tutto il piano rialzato anche di inferriate.

Le porte interne sono di legno e il portoncino d'ingresso sempre di legno con chiusura di sicurezza.

Gli impianti in generale ad una prima analisi visiva risultano essere in buono stato di conservazione/manutenzione come il resto dell'abitazione.

L'impianto di riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas di città con corpi scaldanti puntuali (termosifoni ad elementi) di acciaio.

Il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura, è dotato di impianto citofonico, di impianto di televisione, impianto di allarme, di climatizzazione estiva e cancello carrabile automatizzato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

L'immobile di stima è ubicato in zona residenziale nel comune di Crescentino, in Via Leonardo Da Vinci n.4.

La zona è destinata prevalentemente a ville unifamigliari, si trova a pochi minuti a piedi dal centro cittadino ed è servita da tutti i servizi.

Il lotto di terreno su cui sorge l'immobile ha forma regolare e confina direttamente con via Leonardo Da Vinci.

L'immobile di recente costruzione (anno 1990) ha struttura in elevazione in cemento armato; solai misti in latero-cemento; murature perimetrali prevalentemente a cassa vuota e muri divisorii interni in mattoni forati, il tutto debitamente intonacato e tinteggiato a civile.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima consiste in autorimessa collegata all'abitazione principale a cui si accede dalla corte interna posta a nord dell'ingresso principale.

L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione, è ben curato sia internamente che esternamente.

L'autorimessa è dotata di impianto di illuminazione con plafoniere a soffitto, il portone di accesso è di tipo sezionale di ottima fattura e pavimento interno in gres porcellanato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 15/11/1989 al	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA

14/09/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Vercellotti	15/11/1989	12201	3073
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	11/12/1989		6975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Santhià	27/11/1989	486	1

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

- 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.

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Vercellotti rep. 12.201 racc.3.073 del 15.11.1989 al registro particolare 6975, si precisava che l'immobile insistente sulla particella 225 del Foglio 30 avrà accesso dalla via pubblica unicamente da Via Leonardo Da Vinci e precisamente mediante il fondo identificato con la particella 287.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1989 al 14/09/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Vercellotti	15/11/1989	12201	3073
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	11/12/1989		6975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		Santhià	27/11/1989	486	1
----------------------	--	---------	------------	-----	---

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

- 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.

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Vercellotti rep. 12.201 racc.3.073 del 15.11.1989 al registro particolare 6975, si precisava che l'immobile insistente sulla particella 225 del Foglio 30 avrà accesso dalla via pubblica unicamente da Via Leonardo Da Vinci e precisamente mediante il fondo identificato con la particella 287.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 14/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/07/2014
Reg. gen. 4810 - Reg. part. 363
Quota: 1/2
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.568,89
Percentuale interessi: 9,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI RIMINI
Data: 27/02/2014
N° repertorio: 446
N° raccolta: 2014
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.900 del 04.12.2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n.424 del 18.05.2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/07/2014
Reg. gen. 4874 - Reg. part. 372
Quota: 1/2

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 322.239,59

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 08/07/2014

N° repertorio: 19940

N° raccolta: 2014

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.425 del 18.05.2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza dichiarativa di fallimento il 11/03/2016

Reg. gen. 1854 - Reg. part. 1467

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.902 del 04.12.2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2.

Annotazione n.511 del 11.06.2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n.426 del 18.05.2022

(RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n.602 del 15.07.2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Vercelli il 07/04/2023

Reg. gen. 2921 - Reg. part. 2395

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Divisione Giudiziale**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Vercelli il 08/03/2024

Reg. gen. 2163 - Reg. part. 1698

Quota: 1/2

A favore e contro di **** Omissis ****

Quota: 1/2

A favore e contro di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

Le suddette formalità sono quelle risultanti dalla relazione notarile del 11.04.2023 e successiva integrazione del 14.03.2024 a firma del Notaio Marcello Porfiri di Cesena

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 14/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/07/2014
Reg. gen. 4810 - Reg. part. 363
Quota: 1/2
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.568,89
Percentuale interessi: 9,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI RIMINI
Data: 27/02/2014
N° repertorio: 446
N° raccolta: 2014
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.900 del 04.12.2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n.424 del 18.05.2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/07/2014
Reg. gen. 4874 - Reg. part. 372
Quota: 1/2
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 322.239,59
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 08/07/2014
N° repertorio: 19940
N° raccolta: 2014
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.425 del 18.05.2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza dichiarativa di fallimento il 11/03/2016

Reg. gen. 1854 - Reg. part. 1467

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.902 del 04.12.2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2.

Annotazione n.511 del 11.06.2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n.426 del 18.05.2022

(RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n.602 del 15.07.2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 07/04/2023

Reg. gen. 2921 - Reg. part. 2395

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Divisione Giudiziale**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 08/03/2024

Reg. gen. 2163 - Reg. part. 1698

Quota: 1/2

A favore e contro di **** Omissis ****

Quota: 1/2

A favore e contro di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

Le suddette formalità sono quelle risultanti dalla relazione notarile del 11.04.2023 e successiva integrazione del 14.03.2024 a firma del Notaio Marcello Porfiri di Cesena.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Crescentino come "RSC 26", gli interventi edificatori sono ammessi dagli articoli n.5 e 29 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi allegato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Crescentino come "RSC 26", gli interventi edificatori sono ammessi dagli articoli n.5 e 29 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Crescentino, il fabbricato di recente costruzione è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n.234 del 21.01.1991, avente ad oggetto la costruzione di fabbricato residenziale di civile abitazione;
- 2) Concessione Edilizia n.152 del 26.07.1994, per opere in variante alla Concessione Edilizia n.234/91;
- 3) Concessione Edilizia in sanatoria n.26 del 17.03.1997 relativa a trasformazione con opere di sottotetto non abitabile in abitabile;
- 4) Certificato di agibilità rilasciata in data 24.05.2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino e precisamente alla Concessione Edilizia n.152 del 26.07.1994 (variante della C.E. 234/91) e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n.26 del 17.03.1997, emergono le seguenti difformità:

PIANO SEMINTERRATO

- Lievi difformità distributive interne nonché altezze dei locali difformi rispetto a quelle indicate sia in progetto che nella planimetria catastale (reale ml.2.31 da progetto ml.2.40);

PIANO TERRENO

- Lievi difformità distributive interne e tamponamento apertura tra cucina e soggiorno;

PIANO PRIMO

- Lievi difformità distributive interne, nonché omessa indicazione della scala di accesso al piano secondo e relativa porta di accesso.

PIANO SECONDO

- Indicazione errata del senso di salita della scala.

Per sanare tali difformità, è necessario presentare S.C.I.A. in sanatoria completa di tutti gli allegati, eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa del fabbricato.

I costi relativi alle attività di cui sopra consistono in:

- 1) Pratica Urbanistica per redazione S.C.I.A. in sanatoria e allegati per l'importo di € 2.500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 2) Diritti, bolli, sanzione amministrativa e oneri comunali € 1.032,00;
- 3) Redazione pratica di aggiornamento catastale Docfa € 500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 5) Diritti catastali e visure € 150,00.

Totale complessivo circa € 5.350,00 ivato

Il CTU precisa inoltre che durante il sopralluogo si è accertata la presenza di basso fabbricato non licenziato nel cortile (chiuso sui quattro lati) adibito a ripostiglio non sanabile pertanto sarà necessaria la demolizione totale quantificata a corpo in € 10.000,00 comprese di opere provvisionali di carico, scarico e trasporto del materiale di risulta presso discarica autorizzata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Crescentino, il fabbricato di recente costruzione è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n.234 del 21.01.1991, avente ad oggetto la costruzione di fabbricato residenziale di civile abitazione;
- 2) Concessione Edilizia n.152 del 26.07.1994, per opere in variante alla Concessione Edilizia n.234/91;
- 3) Certificato di agibilità rilasciata in data 24.05.2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino e precisamente alla Concessione Edilizia n.152 del 26.07.1994 (variante della C.E. 234/91), emergono le seguenti difformità:

PIANO SEMINTERRATO

- Difformità nelle altezze dei locali rispetto a quelle indicate sia in progetto che nella planimetria catastale (reale ml.2.31 da progetto ml.2.40);

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Anno 2023 - Semestre 1 - Comune di Crescentino - Zona Centro urbano - ville e villini", e portali immobiliari, ma soprattutto il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto (cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto).

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4

L'immobile consiste in un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale libero su quattro lati, elevato su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, così composto: al piano terreno da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al piano primo da n.3 camere da letto tutte con balcone, corridoio e bagno; al piano terzo locale sottotetto abitabile e al piano seminterrato da vano scala, corridoio, ripostiglio, lavanderia, bagno, cantina/tavernetta e locale garage censito a parte. Il fabbricato ha pertinenze esclusive (corte e giardino) censite al catasto urbano come B.C.N.C. al Foglio 30 particella 287 sub.1, su cui insiste altro basso fabbricato non regolare che dovrà essere oggetto di demolizione. Crescentino è una cittadina della regione Piemonte situata nel basso vercellese con circa 8000 abitanti. Situato alla confluenza tra il Po e la Dora Baltea, questa cittadina ha rappresentato nei secoli un punto strategico per il controllo della viabilità tra il monferrato, il vercellese, l'astigiano e il torinese. I beni oggetto della presente perizia si trovano in una zona residenziale che dista a pochi minuti a piedi dal centro cittadino servito da tutti i servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 287, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 383.064,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4

L'immobile è una pertinenza del fabbricato residenziale ubicato in Via Leonardo Da Vinci n.4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 287, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 28.884,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	348,24 mq	1.100,00 €/mq	€ 383.064,00	100,00%	€ 383.064,00
Bene N° 2 - Garage Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4	48,14 mq	600,00 €/mq	€ 28.884,00	50,00%	€ 28.884,00
Valore di stima:					€ 411.948,00

Valore di stima: € 411.948,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5350,00	€
Demolizione basso fabbricato abusivo	10000,00	€

Valore finale di stima: € 396.598,00

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.

Casale Monferrato, li 14/09/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernardinello Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio Luigi Vercellotti rep.12.201 del 15.11.1989 (Aggiornamento al 15/11/1989)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali subb. 1-2 e 3 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 22/10/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 14/09/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia 234 del 21.01.1991 (Aggiornamento al 21/01/1991)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia 152 del 26.07.1994 (Aggiornamento al 26/07/1994)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in sanatoria 26 del 17.03.1997 (Aggiornamento al 17/03/1997)
- ✓ N° 1 Google maps - Estratto google (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria generale con indicazione della servitù
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità del 24.05.2000 (Aggiornamento al 24/05/2000)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia versione privacy (Aggiornamento al 14/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute invio perizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4

L'immobile consiste in un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale libero su quattro lati, elevato su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, così composto: al piano terreno da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al piano primo da n.3 camere da letto tutte con balcone, corridoio e bagno; al piano terzo locale sottotetto abitabile e al piano seminterrato da vano scala, corridoio, ripostiglio, lavanderia, bagno, cantina/tavernetta e locale garage censito a parte. Il fabbricato ha pertinenze esclusive (corte e giardino) censite al catasto urbano come B.C.N.C. al Foglio 30 particella 287 sub.1, su cui insiste altro basso fabbricato non regolare che dovrà essere oggetto di demolizione. Crescentino è una cittadina della regione Piemonte situata nel basso vercellese con circa 8000 abitanti. Situato alla confluenza tra il Po e la Dora Baltea, questa cittadina ha rappresentato nei secoli un punto strategico per il controllo della viabilità tra il monferrato, il vercellese, l'astigiano e il torinese. I beni oggetto della presente perizia si trovano in una zona residenziale che dista a pochi minuti a piedi dal centro cittadino servito da tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 287, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Crescentino come "RSC 26", gli interventi edificatori sono ammessi dagli articoli n.5 e 29 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi allegato).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4

L'immobile è una pertinenza del fabbricato residenziale ubicato in Via Leonardo Da Vinci n.4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 287, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Crescentino come "RSC 26", gli interventi edificatori sono ammessi dagli articoli n.5 e 29 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi allegato).

Prezzo base d'asta: € 396.598,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
GIUDIZIO DI DIVISIONE 90/2024 DEL R.G.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 396.598,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 287, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	348,24 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in buono stato conservativo, di recente costruzione edificato con i seguenti titoli abilitativi: 1) Concessione Edilizia n.234 del 21.01.1991, avente ad oggetto la costruzione di fabbricato residenziale di civile abitazione; 2) Concessione Edilizia n.152 del 26.07.1994, per opere in variante alla Concessione Edilizia n.234/91; 3) Concessione Edilizia in sanatoria n.26 del 17.03.1997 relativa a trasformazione con opere di sottotetto non abitabile in abitabile; 4) Certificato di agibilità rilasciata in data 24.05.2000. L'abitazione risulta completamente arredata		
Descrizione:	L'immobile consiste in un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale libero su quattro lati, elevato su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, così composto: al piano terreno da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al piano primo da n.3 camere da letto tutte con balcone, corridoio e bagno; al piano terzo locale sottotetto abitabile e al piano seminterrato da vano scala, corridoio, ripostiglio, lavanderia, bagno, cantina/tavernetta e locale garage censito a parte. Il fabbricato ha pertinenze esclusive (corte e giardino) censite al catasto urbano come B.C.N.C. al Foglio 30 particella 287 sub.1, su cui insiste altro basso fabbricato non regolare che dovrà essere oggetto di demolizione. Crescentino è una cittadina della regione Piemonte situata nel basso vercellese con circa 8000 abitanti. Situato alla confluenza tra il Po e la Dora Baltea, questa cittadina ha rappresentato nei secoli un punto strategico per il controllo della viabilità tra il monferrato, il vercellese, l'astigiano e il torinese. I beni oggetto della presente perizia si trovano in una zona residenziale che dista a pochi minuti a piedi dal centro cittadino servito da tutti i servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	**** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - Via Leonardo Da Vinci n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 287, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	48,14 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in buono stato conservativo, di recente costruzione edificato con i seguenti titoli abilitativi: 1) Concessione Edilizia n.234 del 21.01.1991, avente ad oggetto la costruzione di fabbricato residenziale di civile abitazione; 2) Concessione Edilizia n.152 del 26.07.1994, per opere in variante alla Concessione Edilizia n.234/91; 3) Certificato di agibilità rilasciata in data 24.05.2000.		
Descrizione:	L'immobile è una pertinenza del fabbricato residenziale ubicato in Via Leonardo Da Vinci n.4.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/07/2014
Reg. gen. 4810 - Reg. part. 363
Quota: 1/2
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.568,89
Percentuale interessi: 9,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI RIMINI
Data: 27/02/2014
N° repertorio: 446
N° raccolta: 2014
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.900 del 04.12.2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n.424 del 18.05.2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/07/2014
Reg. gen. 4874 - Reg. part. 372
Quota: 1/2
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 322.239,59
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 08/07/2014
N° repertorio: 19940
N° raccolta: 2014
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.425 del 18.05.2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Sentenza dichiarativa di fallimento il 11/03/2016
Reg. gen. 1854 - Reg. part. 1467
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.902 del 04.12.2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2.

Annotazione n.511 del 11.06.2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n.426 del 18.05.2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n.602 del 15.07.2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 07/04/2023

Reg. gen. 2921 - Reg. part. 2395

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA LEONARDO DA VINCI N.4

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/07/2014

Reg. gen. 4810 - Reg. part. 363

Quota: 1/2

Importo: € 25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.568,89

Percentuale interessi: 9,00 %

Rogante: TRIBUNALE DI RIMINI

Data: 27/02/2014

N° repertorio: 446

N° raccolta: 2014

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.900 del 04.12.2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n.424 del 18.05.2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/07/2014

Reg. gen. 4874 - Reg. part. 372

Quota: 1/2

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 322.239,59

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 08/07/2014

N° repertorio: 19940

N° raccolta: 2014

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.425 del 18.05.2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Sentenza dichiarativa di fallimento il 11/03/2016

Reg. gen. 1854 - Reg. part. 1467

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.902 del 04.12.2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2.

Annotazione n.511 del 11.06.2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n.426 del 18.05.2022

(RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n.602 del 15.07.2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 07/04/2023

Reg. gen. 2921 - Reg. part. 2395

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Divisione Giudiziale**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 08/03/2024

Reg. gen. 2163 - Reg. part. 1698

Quota: 1/2

A favore e contro di **** Omissis ****

Quota: 1/2

A favore e contro di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura