

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biletta Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2018 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Via **** **Omissis** **** n.

00000 - **** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Corso **** **Omissis** ****,

00000 - **** **Omissis** ****

Nata a **** **Omissis** ****



E-mail: valeriobiletta@libero.it



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 riferita al Lotto	6
Titolarità riferita al Lotto	6
Confini riferiti al Lotto.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	10
Parti Comuni riferite al Lotto	11
Servitù, censo, livello, usi civici del Lotto	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	14
Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni del Lotto.....	15
Normativa urbanistica riguardante il Lotto	15
Regolarità edilizia.....	16



E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Valerio Biletta
geometra
via Garibaldi, 49 - 15033 Casale Monferrato - AL

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.....	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.	17
Vincoli od oneri condominiali riferiti al Lotto.....	17
<u>Precisazioni</u>	18
Stima / Formazione lotti	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2018 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.543,30	25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripublication o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INCARICO

All'udienza del 06/11/2018, il sottoscritto Geom. Biletta Valerio, con studio in Via Garibaldi, 49 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email valeribiletta@libero.it, PEC valerio.biletta@geopec.it, Tel. 328 4739234, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n.

Lo scrivente valutate le caratteristiche degli immobili, la loro dislocazione nonché le loro potenzialità d'uso ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, ubicato nella **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n. del comune di **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n. di via **** Omissis **** - Via **** Omissis **** n. , comprendente, due fabbricati d'abitazione unifamiliari contigui tra loro e indipendenti, individuati con le particelle 210 e 214, rappresentati al Catasto dei Fabbricati in un'unica unità immobiliare con le caratteristiche dell'abitazione bifamiliare, nonché un basso fabbricato accessorio utilizzato come rimessa e deposito, edificati in epoca remota, con aree esterne di pertinenza attrezzate a verde e in parte pavimentate, accessibili attraverso servitù di passaggio esistente su altra proprietà, da un unico ingresso carraio e pedonale, allacciati alla rete idrica ed elettrica con impianto di scarico fognario.

Il compendio è collocato all'interno del territorio del comune di **** Omissis **** , centro di 1.400 abitanti dotato di strutture pubbliche e servizi di prima necessità, compreso tra il fiume Po e i territori collinari del basso Monferrato Casalese e Astigiano. La zona, posizionata a ridosso del fiume Po, dista poco più di 11 Km dalla città di **** Omissis **** dalla quale è possibile attraverso collegamenti autostradali e ferroviari, raggiungere rapidamente le principali città ed aeroporti italiani del nord Italia.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** VIA **** OMISSIS ******

Trattasi di fabbricato d'abitazione unifamiliare elevato a due livelli di piano, contiguo ad altro fabbricato di proprietà dell'esecutata (Bene n. 2), con il quale individua al Catasto dei Fabbricati un'unica unità immobiliare graffata. Edificato in epoca remota su fondo intercluso, ad oggi è abitato e individuato nella mappa catastale con la particella 214. Accessibile attraverso servitù di passaggio esistente su altra proprietà, comprende un'area esterna attrezzata a verde parzialmente recintata di circa mq 280,00, di cui 64,00 gravati da servitù di passaggio a favore del Bene n. 2, nonché due porticati con struttura in legno e pilastri in muratura; di forma trapezoidale il primo, con superficie coperta pari ha mq. 13,70, comunicante con il locale cucina tramite porta-finestra ma posizionato ad una quota inferiore di circa 50 cm, a pianta rettangolare il secondo, posizionato in prossimità dell'ingresso principale a confine con altra proprietà (particella 519), con superficie coperta complessiva di mq 13,00.

Internamente l'abitazione risulta così composta: al piano terra da un ingresso-disimpegno con vano scala attraverso il quale è possibile salire al piano superiore, bagno con vista sul piccolo porticato esterno a confine, cucina e tinello separati da un divisorio in muratura di mattoni a vista; al piano primo da tre camere, due delle quali comunicanti tra loro ed accessibili da un unico ingresso posizionato sul vano scala; la terza di minori dimensioni affaccia direttamente sul piano di sbarco della

E-mail: valeribiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



scala. Non risulta presente il locale cantina.

La superficie utile dei locali che compongono l'abitazione è pari a mq 77,05 di cui lordi mq 107,50, l'altezza interna dei vani al piano terra risulta pari a mt 2.53; al piano primo l'altezza delle camere tra loro comunicanti è pari a mt 2.60, mentre nella camera di minori dimensioni la media delle altezze risulta di mt 2.35.

Il sottoscritto C.T.U. ha avuto accesso al bene il giorno 22-11-2018, su autorizzazione della proprietaria, signora **** Omissis ****, attualmente residente nel comune di **** Omissis **** in **** Omissis ****, . Durante il sopralluogo è stata effettuata una verifica del bene pignorato mediante opportuni accertamenti e rilievi.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** VIA **** OMISSIS ******

Trattasi di fabbricato elevato a due piani fuori terra, libero sul fronte sud-est e in aderenza sul lato nord, contiguo ad altro fabbricato di proprietà dell'esecutata con il quale individua al Catasto dei Fabbricati un'unica unità immobiliare graffata. Rappresentato nella mappa catastale con la particella 210, comprende un basso fabbricato accessorio utilizzato come rimessa e deposito e un piccolo cortile esterno di circa mq 51,00 (parzialmente pavimentato in autobloccanti). Edificato in epoca remota, ad oggi non occupato poiché inagibile e/o inabitabile ma comunque utilizzato come deposito, è accessibile attraverso servitù di passaggio gravante, per una striscia di larghezza pari a mt 3.50, sulla pertinenza del fabbricato ad esso contiguo (Bene n.1).

Internamente i vani risultano così composti: al piano terra da un ampio ingresso/disimpegno attraverso il quale è possibile accedere ad un angolo attrezzato a cucina dotato di lavandino in ceramica o salire al piano superiore, camera con bagno dedicato dotato di finestra; al piano primo da due camere, tra loro comunicanti, una di piccole dimensioni e di forma irregolare, un disimpegno e un angolo wc, Non risulta presente il locale cantina.

La superficie utile dei locali che compongono l'abitazione è pari a mq 88,80 di cui lordi mq 137,00, l'altezza media interna dei vani al piano terra risulta pari a mt 2.50, così come al piano primo.

Il basso fabbricato accessorio prospiciente l'abitazione, è ad un piano fuori terra accessibile direttamente dal cortile esterno. Allacciato alla rete elettrica tramite canalina esterna, risulta seriamente compromesso da evidenti crepe presenti nelle murature e nel solaio di copertura; pertanto inagibile e a rischio crollo. Internamente è presente un locale principale a servizio dell'abitazione destinato a rimessa, dotato di accesso carraio, comunicante attraverso un'unica apertura con un vano accessorio destinato a deposito provvisto di ingresso proprio. La superficie utile dei locali è di circa mq 27,29 di cui lordi mq 40,00, altezza interna misurata all'intradosso del solaio paino risulta pari a mt 2.60 netti.

Il sottoscritto C.T.U. ha avuto accesso al bene il giorno 22-11-2018, su autorizzazione della proprietaria, signora **** Omissis ****, attualmente residente nel comune di **** Omissis **** in **** Omissis ****, . Durante il sopralluogo è stata effettuata una verifica del bene pignorato mediante opportuni accertamenti e rilievi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis ****
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis ****

E-mail: valerioletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 - RIFERITA AL LOTTO

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

La **** Omissis ****, menzionata nell'atto di pignoramento trascritto in data 06/08/2018, con avviso pubblico sulla G.U. della Repubblica Italiana n. 46 in data 17/04/2008 ha ceduto alla **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, tutte le ragioni di credito vantate nei confronti della ditta mutuataria.

TITOLARITÀ RIFERITA AL LOTTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Corso**** Omissis ****
00000 - **** Omissis ****
Nata a **** Omissis **** il

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI RIFERITI AL LOTTO

Il compendio comprendente le porzioni di fabbricato sopra descritte, confina a ovest con strada privata appartenente ad altra proprietà, gravata da servitù di passaggio dalla quale ha accesso carraio ai civici 23 e 25; sui rimanenti lati con fabbricati o porzioni di questi nonché aree esterne appartenenti ad altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,05 mq	107,50 mq	1,00	107,50 mq	2,53 m	T-1
Porticati	19,71 mq	26,70 mq	0,25	6,68 mq	0,00 m	T
Cortile/giardino	280,00 mq	280,00 mq	0,15	42,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				156,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,18 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,80 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	0,00 m	T-1
Balcone scoperto	2,50 mq	2,50 mq	0,20	0,50 mq	0,00 m	1
Basso fabbricato accessorio	27,29 mq	40,00 mq	0,40	16,00 mq	0,00 m	T

E-mail: valeribiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valerio Biletta
geometra
via Garibaldi, 49 - 15033 Casale Monferrato - AL

Cortile	51,00 mq	51,00 mq	0,15	7,65 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				161,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,15 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/07/1990	**** Omissis **** nato a c.f.: **** Omissis ****, proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 214 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 72,30
Dal 05/07/1990 al 18/11/2002	**** Omissis ****, nata a c.f.: **** Omissis ****, proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 214 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 72,30
Dal 18/11/2002 al 03/02/2004	**** Omissis **** nata a c.f.: **** Omissis ****, proprietaria per 1/2; **** Omissis **** nato a c.f. **** Omissis ****, proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 214 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 72,30
Dal 03/02/2004 al 21/11/2006	**** Omissis **** nata a c.f.: **** Omissis ****, proprietaria per 1/2; **** Omissis **** nato a c.f. **** Omissis ****, proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 214 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,5 Rendita € 284,05
Dal 21/11/2006 al 28/12/2006	**** Omissis **** nata a c.f.: **** Omissis ****, proprietaria per 1/2; **** Omissis **** nato a c.f. **** Omissis ****, proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 214, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 284,05 Graffato 210 subalterno 3
Dal 28/12/2006 al 31/12/2018	**** Omissis **** nata a c.f.: **** Omissis ****, proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 214, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 898,64 Graffato 210 subalterno 3

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/05/1991	**** Omissis **** nata a c.f. **** Omissis ****, proprietaria per 1/2; **** Omissis **** nato a c.f.: **** Omissis ****, proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 210 Categoria A6 Cl.2, Cons. 5,5 Graffato 379
Dal 11/05/1991 al 18/11/2002	**** Omissis **** nata a c.f.: **** Omissis **** proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 210

E-mail: valerioiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



		Categoria A6 Cl.2, Cons. 5,5 Graffato 379
Dal 18/11/2002 al 09/03/2004	**** Omissis **** nata a c.f.: **** Omissis ****, propiretaria per 1/2; **** Omissis **** nato a c.f.: **** Omissis ****, proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 210 Categoria A6 Cl.2, Cons. 5,5 Graffato 379
Dal 03/02/2004 al 21/11/2006	**** Omissis **** nata a c.f.: **** Omissis ****, propiretaria per 1/2; **** Omissis **** nato a c.f.: **** Omissis ****, proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 210, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,5 Rendita € 284,05
Dal 21/11/2006 al 31/12/2018	**** Omissis **** nata a c.f.: **** Omissis ****, propiretaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 210, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 898,64 Piano T-1 Graffato 214 subalterno 1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	214	1		A2	1	12		898,64		210 subalterno 3	

Corrispondenza catastale

Quanto descritto nell'atto di pignoramento, trascritto in data 06-08-2018 a favore di **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, rispecchia lo stato attuale dei beni e ne consente l'esatta individuazione toponomastica.

Il fabbricato esistente sulla particella 214, di proprietà della signora **** Omissis **** per la piena proprietà, risulta a tutt'oggi regolarmente accatastato, e rappresentato in una sola scheda catastale "graffato" al fabbricato appartenente alla particella 210, a formare un'unica unità immobiliare con le caratteristiche dell'abitazione bifamiliare, dotata di rendita catastale e consistenza propria, come da denuncia di variazione presentata in data 21-11-2006 a firma del geometra Lupano Massimo.

La planimetria catastale presente presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Alessandria, per quanto si può vedere individua correttamente i beni pignorati, fatta eccezione per alcune lievi difformità, riguardanti il fabbricato esposto a ovest, ad oggi abitato e individuato sulla particella 214 (Bene n.1), consistenti nella mancata indicazione del muretto divisorio collocato al piano terra tra il locale cucina ed il tinello, nonché l'errata indicazione di uno dei pilastri presenti nel porticato esterno comunicante con la cucina. Tali incongruenze, dovute ad un probabile errore di rappresentazione grafica, ininfluenti ai fini della rendita catastale dell'immobile, potrebbero essere eventualmente regolarizzate mediante presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Alessandria, di richiesta di rettifica di planimetria esistente.



E-mail: valerio.biletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	210	3		A2	1	12		898,64		214 subalterno 1
	1	210	2		C6	2	19		42,19		

Corrispondenza catastale

Quanto descritto nell'atto di pignoramento, trascritto in data 06-08-2018 a favore di **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, rispecchia lo stato attuale dei beni e ne consente l'esatta individuazione toponomastica.

Il fabbricato esistente sulla particella 210, di proprietà della signora **** Omissis **** per la piena proprietà, risulta a tutt'oggi regolarmente accatastato, e rappresentato in una sola scheda catastale "graffato" al fabbricato presente sulla particella 214, a individuare un'unica unità immobiliare con le caratteristiche dell'abitazione bifamiliare, dotata di rendita catastale e consistenza propria, come da denuncia di variazione presentata in data 21-11-2006 a firma del geometra Lupano Massimo. Il basso fabbricato accessorio risulta regolarmente accatastato e identificato nella banca dati catastale in un'unica scheda planimetrica, presentata in data 03-02-2004 a firma del geometra Bernardinello Davide, in sostituzione dell'esistente all'epoca alluvionata e non più presente in banca dati.

Le planimetrie catastali presenti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Alessandria, per quanto si può vedere, individuano correttamente i beni pignorati, nonché da un attento esame visivo non risulterebbero difformità rilevanti da poter giustificare la presentazione di un'eventuale pratica di aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

Il fabbricato d'abitazione, all'apparenza in discreto stato conservazione, presenta, lungo le murature perimetrali, alcune evidenti lesioni dovute ai continui e lenti assestamenti del terreno sottostante. In particolare si evidenzia la presenza di una crepa a correre longitudinalmente lungo la parete esposta a ovest, in prossimità della porta di ingresso, nonché di un'altra medesima molto più evidente, lungo la parete posizionata a confine sul lato nord, che ha provocato un leggero disassamento della muratura. Tali fenditure, causate dal parziale scivolamento della costruzione verso valle, sono presenti anche sulla pavimentazione del bagno al piano terra nonché in una delle camere al piano primo. Le facciate esistenti risultano intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per la parete esposta a ovest dove una parte della muratura è stata lasciata a vista. L'intonaco presente sul lato esposto a sud risulta in cattivo stato di conservazione e presenta, ben visibili, alcune parti mancanti in fase di distacco nonché alcune evidenti crepe dovute agli assestamenti della struttura. Esternamente le aperture presenti sono protette da chiusure in legno del tipo ad "anta persiana" in cattivo stato di conservazione con presenza di fessurazioni causate dall'azione continua degli agenti atmosferici.

Internamente i pavimenti delle camere si presentano in discreto stato di conservazione, fatta eccezione per il pavimento del bagno dove le piastrelle, causa il cedimento della fondazione verso valle, presentano evidenti spaccature, così anche per la piccola camera sovrastante dove il solaio risulta leggermente inclinato in direzione del cedimento con conseguenze sulla pavimentazione stessa. Serramenti esistenti, tutti in profili di legno a vetro camera, seppur in buono stato di conservazione,

E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



non risulterebbero conformi ai valori di trasmittanza imposti dall'attuale normativa vigente. È presente un impianto elettrico realizzato sotto traccia con sufficiente numero di punti luci, non è dato di sapere se lo stesso risulta provvisto della dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi della Legge 46/90. Da rilevare la mancanza dell'impianto di riscaldamento; colmata tuttavia, dall'apporto termico fornito da una stufa a "pellet" posizionata al piano primo e da un camino presente nel tinello al piano terra

Nelle camere al piano primo così come nel vano scala e nel bagno sono ben visibili alcune crepe di assestamento, più o meno evidenti, ad interessare le murature perimetrali fino all'intradosso dei solai; mentre in prossimità della porta d'ingresso al piano terra si evidenzia una estesa chiazza dovuta alla presenza d'umidità provocata da infiltrazioni d'acqua al momento non individuabili.

Esternamente i due piccoli porticati con tetto in legno a vista, realizzati in epoca successiva al fabbricato, presentano pilastri di muratura privi di fessurazioni e nel complesso sono in discrete condizioni di manutenzione;

Il manto di copertura realizzato in tegole di laterizio (coppi) con sottostante struttura in legno, per quanto è dato da vedere, sarebbe in buono stato e non presenterebbe criticità, nonostante il leggero scostamento della muratura perimetrale sul lato nord-ovest.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS ****- VIA **** OMISSIS ******

Il bene ad oggi inagibile e/o inabitabile, si presenta in cattivo stato di conservazione. In particolare sono ben visibili lungo la facciata principale (unica libera da fabbricati) alcune evidenti crepe dovute ai continui assestamenti del terreno sottostante. Tali fenditure hanno lesionato gravemente la muratura perimetrale compromettendo seriamente anche il balcone al piano primo (vedi documentazione fotografica). L'intonaco esterno, malgrado tutto, si presenta ancora compatto, mentre la porzione di parete tinteggiatura presenta alcune parti di colore in fase di distacco. Le aperture presenti sono protette da chiusure in legno del tipo ad "anta persiana" in pessimo stato di conservazione con presenza di fessurazioni causate dall'azione continua degli agenti atmosferici

Internamente i vani, per quanto si può vedere, risultano parzialmente compromessi; le pareti presentano preoccupanti fessurazioni a dimostrazione di un leggero cedimento del fabbricato verso valle; in particolare è possibile notare una crepa molto evidente al piano primo nel muro di spina del vano scala, nonché i solai del piano primo e del sottotetto risultano parzialmente danneggiati e in parte crollati, pertanto ad oggi impraticabili.

La parete esposta a nord presenta, al piano terra, evidenti tracce d'umidità; tale situazione è causa della presenza di un fabbricato ridotto a rudere costruito in aderenza, esposto alle intemperie e ricettacolo d'acqua piovana al punto da favorirne l'infiltrazione nel terreno sottostante e nelle murature ad esso confinanti.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica vecchio stampo così come i rivestimenti, alla vista in cattivo stato di conservazione con evidenti fessurazioni. È presente un impianto elettrico realizzato con cavi a vista, non conforme alla normativa vigente e in cattivo stato di conservazione. Da rilevare la mancanza dell'impianto di riscaldamento; tuttavia non sono stati rilevati apparecchi in grado di garantire un apporto calorico alternativo.

Esternamente il cortile presenta una pavimentazione in cemento, in pessimo stato di conservazione, caratterizzata dalla presenza di pericolosi avvallamenti, nonché un'area pavimentata in autobloccanti in condizioni di utilizzo più accettabili.

I locali ubicati nel basso fabbricato accessorio si presentano gravemente danneggiati e a rischio crollo. In particolare il pavimento esistente, in ceramica di forma ottagonale, evidenzia preoccupanti fenditure a correre longitudinalmente all'interno dei locali, nonché le pareti presentano lesioni verticali in corrispondenza delle intersezioni murarie con presenza di fuori piombo.

Tali criticità, dovute ai continui movimenti di assestamento del terreno sottostante, nonché lo scarso ammassamento presente tra le pareti lesionate, hanno compromesso la stabilità e l'utilizzo dei locali con un possibile rischio di ribaltamento della struttura.

E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 10



Inoltre il solaio piano di copertura, causa la scarsa coibentazione esterna (vedi documentazione fotografica) presenta preoccupanti segni di imbevimento, conseguenti alle ormai continue infiltrazioni d'acqua piovana e pertanto risulta compromesso e non più idoneo a sopportare eventuali sovraccarichi dovuti agli agenti atmosferici.

PARTI COMUNI RIFERITE AL LOTTO

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva non risultano ne inseriti in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI DEL LOTTO

Da indagini effettuate in loco, a tutt'oggi non risultano vincoli, diritti demaniali di superficie, usi civici o quant'altro gravante sui beni oggetto dell'esecuzione; fatta eccezione per la servitù di passaggio, esistente su altra proprietà confinante, attraverso la quale è possibile accedere al compendio percorrendo la via **** Omissis ****.

Inoltre l'area di pertinenza del Bene n.1 (particella 214) risulta, per una striscia di circa mt 3.50 di larghezza, gravata da servitù di passaggio a favore del Bene n. 2 (particella 210)

A riguardo delle opere di manutenzione e riparazione eventualmente necessarie al mantenimento delle servitù, non è dato di sapere sull'esistenza di eventuali accordi o modalità di gestione delle spese tra le parti interessate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

La struttura è caratterizzata da una muratura portante, di spessore variabile, in mattoni pieni parzialmente lasciati a vista, pareti divisorie interne in laterizio ed orizzontamenti di piano in latero-cemento con rinforzi in travi di legno. I porticati esterni sono in pilastri di mattoni pieni lasciati a vista con sovrastante struttura in legno, ad una falda, a sostegno del manto in tegole "coppi". La copertura, a due falde asimmetriche, ha struttura portante in travi di legno e manto in tegole curve "coppi" con canali e pluviali per lo scolo dell'acqua in lamiera preverniciata.

Il porticato comunicante con la cucina risulta provvisto di pavimentazione, realizzata con piastrelle per esterni, per quanto si può vedere non perfettamente livellata.

Internamente all'abitazione le camere al piano terra e primo hanno pavimenti in piastrelle di "gres ceramico", fatta eccezione per il vano scala con gradini rivestiti con piastrelle del tipo "Klinker" per esterni. L'unico bagno presente, completo di tutti i sanitari compreso un lavabo dedicato al bucato, è rivestito in piastrelle di ceramica di forma quadrata, posizionate fino ad una altezza di mt 2.15 dal pavimento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, così come i soffitti caratterizzati dalla presenza di travi in legno ben conservate posizionate a supporto. I serramenti esistenti sono in legno così come le chiusure esterne del tipo ad "anta persiana".

Esternamente l'area attrezzata a giardino, presenta un passaggio pedonabile, pavimentato in autobloccanti, che conduce fino all'ingresso dell'abitazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

La struttura è caratterizzata da una muratura portante di spessore variabile, in mattoni pieni finiti ad intonaco, con pareti divisorie interne in laterizio ed orizzontamenti di piano in putrelle e mattoni. La copertura, a due falde asimmetriche, ha struttura portante in travi di legno e manto in tegole curve "coppi" con canali e pluviali per lo scolo dell'acqua in lamiera preverniciata. Internamente i locali al piano terra e primo hanno pavimenti in piastrelle di ceramica di vecchia fattura, in cattivo stato di conservazione ricoperte da polvere e detriti, fatta eccezione per il vano scala dove i gradini sono rivestiti in pietra. L'unico bagno accessibile, presenta sanitari parzialmente divelti con rivestimento in piastrelle di ceramica, a maggioranza di forma rettangolare, posizionate fino all'altezza di mt 1.50. Lo

E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 11



stesso dicasi per il rivestimento dell'angolo destinato a cucina.

Le pareti interne, così come i soffitti esistenti, sono intonacate e tinteggiate ormai in cattivo stato di conservazione, con presenza di fessurazioni e cavillature sparse. I serramenti esistenti sono in legno così come le chiusure esterne del tipo ad "anta persiana" in pessimo stato di conservazione, fatta eccezione per la porta d'ingresso al piano terra, con telaio in ferro a due ante e tamponatura in vetro semplice. Il manto di copertura del fabbricato, realizzato in tegole di laterizio (coppi) con sottostante struttura in legno, per quanto è dato da vedere, sarebbe in buono stato e non presenterebbe criticità, così anche per la lattoneria di scolo dell'acqua piovana posizionata lungo l'unica facciata libera da fabbricati.

Esternamente, il piccolo cortile in cemento risulta ricoperto da piastrelle "autobloccanti" per circa metà della sua superficie; su tale pavimentazione risulta ancorata una struttura metallica d'arredo tipo "gazebo" priva del telo di copertura.

Il basso fabbricato presenta una muratura in mattoni pieni di spessore variabile, in parte costituita da blocchi in pietra di tufo a vista. La copertura è piana con solaio in latero-cemento; internamente i vani sono intonacati e la pavimentazione risulta formata da piastrelle ottagonali di vecchio stampo. I serramenti esistenti sono con telai in ferro verniciati costituiti da riquadri di dimensioni regolari, privi di chiusure esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

L'abitazione di proprietà della signora **** Omissis **** è a tutt'oggi occupata ed utilizzata come residenza dalla signora **** Omissis **** con il marito signor **** Omissis **** e la di lui figlia **** Omissis **** (vedasi certificato di residenza/stato di famiglia allegato, rilasciato dal comune di Pontestura). Da indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia Delle Entrate di **** Omissis ****, non risultano a tutt'oggi contratti di locazione registrati o altri titoli che possano giustificare tale occupazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

Il fabbricato così come i locali accessori, sono utilizzati come deposito dalla signora **** Omissis **** ivi residente nel fabbricato ad esso contiguo descritto al (Bene n. 1). Da indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia Delle Entrate di **** Omissis ****, non risultano a tutt'oggi contratti di locazione registrati o altri titoli che possano giustificare tale occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/07/1990	**** Omissis **** nato a , proprietario per 1/1.	Da impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripublication o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 12

Dal 05/07/1990 al 18/11/2002	**** Omissis **** , nata a , proprietaria per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cherchi Emilio notaio in Vercelli	05/07/1990	64499	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Casale Monferrato	17/07/1990	3583	2731
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2002 al 28/12/2006	**** Omissis **** , nata a , proprietaria per 1/2; **** Omissis **** , nato a , proprietario per 1/2	Sentenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	18/11/2002	3639	2711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Casale Monferrato	30/12/2002	7505	5797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2006 al 31/12/2018	**** Omissis **** , nata a , proprietaria per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Oppezzo Antonio notaio in Casale Monferrato	28/12/2006	64309	11397
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Casale Monferrato	28/12/2006	310	210
		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;

E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 13

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 11/05/1991	**** Omissis **** , nata a , proprietaria per 1/2; **** Omissis **** , nato a , proprietario per 1/2.	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/1991 al 18/11/2002	**** Omissis **** , nata a , proprietaria per 1/1.	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis **** notaio in	11/05/1991	17362	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di **** Omissis ****	06/06/1991	3077	2336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2002 al 28/12/2006	**** Omissis **** , nata a , proprietaria per 1/2; **** Omissis **** nato a , proprietario per 1/2.	Sentenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	18/11/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di **** Omissis ****	30/12/2002	7505	5797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2006 al 31/12/2018	**** Omissis **** , nata a , proprietaria per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis **** notaio in Casale	28/12/2006	64309	11397



E-mail: valeribiletta@libero.it

		Monferrato			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di **** Omissis ****	15/01/2007	310	210
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI DEL LOTTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio Conservatoria di **** Omissis **** aggiornate al 08/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria di **** Omissis **** il 15/01/2007
Reg. gen. 311 - Reg. part. 76
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria di **** Omissis **** il 06/08/2018
Reg. gen. 4014 - Reg. part. 3238
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA RIGUARDANTE IL LOTTO

Il compendio sopra descritta, edificato in epoca remota sicuramente antecedente l'anno 1960, è compreso all'interno dell'area edificata definita dal P.R.G.C. a tutt'oggi vigente nel comune di Pontestura in frazione Quarti, come area residenziale di tipo "B" in zona definita di "recupero e trasformazione".

Gli interventi edilizi consentiti in tale zona tendono al recupero e al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione entro il limite di 2000 mc e di ampliamento, al fine di dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare alloggi esistenti; tali ampliamenti dovranno essere attuati attraverso il riuso di eventuali parti rustiche non utilizzate. In mancanza di

E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 15

tale riuso, è consentito un ampliamento o sopraelevazione "una tantum" per un massimo di 150 mc; l'ampliamento no potrà superare comunque il 20% della cubatura esistente. Possono essere realizzati nei piani terreni dei fabbricati rustici parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art.9 della legge 122/89.

Nonché interventi soggetti a piani di recupero del patrimonio edilizio sulla base dei seguenti indici: densità fondiaria pari a 3mc/mq; altezza massima degli edifici non superiore a mt 10; superficie coperta consentita non superiore al 50% del terreno strettamente pertinenziale escluse le parti comuni; distanza dai confini di mt 3 per preesistenze e fino a mt 5 per ampliamenti; la distanza tra pareti finestrate non potrà essere comunque inferiore a mt 10.

Sulla base della consultazione degli elaborati progettuali allegati al P.R.G.C. e relativamente al quadro di sintesi riguardante la pericolosità geomorfologica del territorio, s'è potuto accertare che il compendio risulta purtroppo compreso all'interno della classe di rischio III, in particolare come "Classe IIlb2" di pericolosità geomorfologica elevata.

L'area individuata con la lettera "F" comprendente la frazione**** Omissis **** e l'abitato a nord di via **** Omissis ****, risulta a rischio geologico per la quale gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso un'accurata indagine geologica e verosimilmente minimi interventi di riassetto territoriale, pubblici o privati, a tutela del patrimonio urbanistico.

Pertanto, in assenza delle opere di riassetto sopra indicate, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti. Negli edifici a destinazione residenziale e terziaria e ammessa l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale, nonché l'apertura di porte o varchi interni o esterni per una adeguata distribuzione dei locali.

Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni della quota di gronda e di colmo delle coperture. Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici possono interessare unicamente elementi non strutturali. Non sono comunque consentite alterazioni della tipologia edilizia e l'impoverimento dell'apparato decorativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A** OMISSIS **** - VIA **** OMISSIS ******

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.

A seguito d'indagine svolta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale del comune di **** Omissis ****, è stata riscontrata, dallo scrivente, l'esistenza del seguente provvedimento autorizzativo, rilasciato in data successiva al 1967. Trattasi della Concessione n. 29 del 23-11-1990, presentata a nome di **** Omissis ****, per la realizzazione dei due porticati contigui all'abitazione e di un tratto di recinzione nonché per opere di manutenzione straordinaria. Le tavole di progetto allegate al predetto provvedimento autorizzativo sono a firma del geometra Mirto Missana. I lavori, regolarmente autorizzati dall'Ufficio Tecnico del comune di **** Omissis ****, sono iniziati in data 07-12-1990 e a tutt'oggi risultano regolarmente terminati. Dalle verifiche effettuate, non risulterebbe depositata la comunicazione d'ultimazione dei lavori e pertanto le opere realizzate sarebbe sprovviste del regolare certificato d'agibilità di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 16



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sulla base della documentazione in possesso dello scrivente, dalle indagini in loco e dai colloqui avuti con il geom. Stefano Destefanis, Tecnico Municipale addetto all'Ufficio Urbanistica del comune di **** Omissis ****, non risulterebbero difformità sulle parti strutturali del fabbricato né aumenti di volume da giustificare un eventuale domanda in sanatoria sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 06-06-2001.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTESTURA (AL) - VIA LUIGI RAFFALDI N. 23

L'immobile non 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.

A seguito d'indagine svolta presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di **** Omissis ****, è stata riscontrata, dallo scrivente, l'esistenza dei seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati in data successiva al 1967. Trattasi della Concessione n. 47 del 19-10-1979 presentata a nome di **** Omissis ****, per opere di rifacimento del manto di copertura, nonché dell'Autorizzazione Edilizia n. 46 del 05-03-1983 presentata a nome di **** Omissis ****, riguardante opere di ristrutturazione edilizia del basso fabbricato accessorio, corredata di elaborati progettuali a firma dell'ingegnere Rota Sandro.

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.

I lavori, di rifacimento del manto di copertura a tutt'oggi risulterebbero regolarmente eseguiti, anche se dalle verifiche effettuate, non sarebbe stata depositata la comunicazione d'ultimazione degli stessi e pertanto le opere realizzate sarebbero sprovviste del regolare certificato d'agibilità di legge. Per quanto riguarda il basso fabbricato accessorio, i lavori iniziata nel maggio del 1983, non sono stati più terminati, nonché le opere sono state realizzate solo parzialmente e in difformità al provvedimento autorizzativo rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale. Pertanto, dai colloqui avuti con il geom. Stefano Destefanis, Tecnico Municipale addetto all'Ufficio Urbanistica del comune di **** Omissis ****, s'è potuto accertare che la costruzione risulta effettivamente difforme agli elaborati progettuali approvati e depositati presso l'Archivio Tecnico comunale e pertanto dovrà essere regolarizzata con domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 06-06-2001 n. 380 (S.C.I.A. segnalazione certificata di inizio attività), comprensiva del pagamento della relativa sanzione calcolata in misura di €. 516,00 (diconsi euro: cinquecentosedici/00) per l'intera unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI RIFERITI AL LOTTO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PRECISAZIONI RIFERITE AL LOTTO

I fabbricati costituenti il lotto, risultano, come da quanto relazionato, interessati da fenomeni di assestamento del terreno sottostante che hanno causato la formazione di numerose crepe lungo le murature perimetrali (vedi documentazione fotografica). In particolare il fabbricato individuato al (Bene n. 2), maggiormente interessato da tali dissesti, risulta al momento inagibile e/o inabitabile per via della presenza di preoccupanti lesioni strutturali, nonché di parti di solaio parzialmente crollate. A

E-mail: valeribiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 17



tal proposito, occorre precisare che, non risulta stata accertata nonché rilasciata, dall'Ufficio Tecnico Comunale di Pontestura, alcuna inagibilità per i beni oggetto della procedura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis ****

Trattasi di fabbricato d'abitazione unifamiliare elevato a due livelli di piano, contiguo ad altro fabbricato di proprietà dell'esecutata (Bene n. 2), con il quale individua al Catasto dei Fabbricati un'unica unità immobiliare graffata. Edificato in epoca remota su fondo intercluso, ad oggi è occupato e individuato nella mappa catastale con la particella 214. Accessibile attraverso servitù di passaggio esistente su altra proprietà, comprende un'area esterna attrezzata a verde parzialmente recintata di circa mq 280,00, di cui 64,00 gravati da servitù di passaggio a favore del Bene n. 2, nonché due porticati con struttura in legno e pilastri in muratura; di forma trapezoidale il primo, con superficie coperta pari ha mq. 13,70, comunicante con il locale cucina tramite porta-finestra ma posizionato ad una quota inferiore di circa 50 cm; a pianta rettangolare il secondo, posizionato in prossimità dell'ingresso principale a confine con altra proprietà (particella 519), con superficie coperta complessiva di mq 13,00. Internamente l'abitazione risulta così composta: al piano terra da un ingresso-disimpegno con vano scala attraverso il quale è possibile salire al piano superiore, bagno con vista sul piccolo porticato esterno a confine, cucina e tinello separati da un divisorio in muratura di mattoni a vista; al piano primo da tre camere, due delle quali comunicanti tra loro ed accessibili da un unico ingresso posizionato sul vano scala, la terza di minori dimensioni affaccia direttamente sul piano di sbarco della scala. Non risulta presente il locale cantina. La superficie utile dei locali che compongono l'abitazione è pari a mq 77,05 di cui lordi mq 107,50, l'altezza interna dei vani al piano terra risulta pari a mt 2.53; al piano primo l'altezza delle camere tra loro comunicanti è pari a mt 2.60, mentre nella camera di minori dimensioni la media delle altezze risulta di mt 2.35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 214, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 210 sub. 3

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

Valore di stima del bene: € 49.977,60

Ai fini della valutazione sé tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, dei prezzi medi di mercato correnti sulla piazza per fabbricati analoghi, della posizione e dell'esposizione, nonché consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia Del Territorio, sé attribuendo alla parte edificata un valore di mercato medio per metro quadrato di superficie lorda di piano, considerando uno stato di conservazione normale dell'abitazione, tenendo comunque presente che la stessa risulta compresa in zona ad elevata pericolosità geomorfologica.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis ****

Trattasi di fabbricato elevato a due piani fuori terra, libero sul fronte sud-est e aderenza sul lato nord, contiguo ad altro fabbricato di proprietà dell'esecutata, con il quale individua al Catasto dei Fabbricati un'unica unità immobiliare graffata. Rappresentato nella mappa catastale con la particella 210, comprende un basso fabbricato accessorio utilizzato come rimessa e deposito e un piccolo cortile di circa mq 51,00. Edificato in epoca remota, ad oggi non occupato poiché parzialmente pericolante ma comunque utilizzato come deposito, è accessibile attraverso servitù di passaggio gravante, per una striscia di larghezza pari a mt 3.50, sulla pertinenza del fabbricato ad esso contiguo (Bene n.1). Internamente i vani risultano così composti: al piano terra da un ampio ingresso/disimpegno attraverso il quale è possibile



E-mail: valerio.biletta@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 18

accedere ad un angolo attrezzato a cucina dotato di lavandino in ceramica o salire al piano superiore, camera con bagno dedicato dotato di finestra; al piano primo da due camere, tra loro comunicanti, una di piccole dimensioni e di forma irregolare, un disimpegno e un angolo wc, Non risulta presente il locale cantina. La superficie utile dei locali che compongono l'abitazione è pari a mq 88,80 di cui lordi mq 137,00, l'altezza media interna dei vani al piano terra risulta pari a mt 2.50, così come al piano primo. Il basso fabbricato accessorio prospiciente l'abitazione, è ad un piano fuori terra accessibile direttamente dal cortile esterno. Allacciato alla rete elettrica tramite canalina esterna, risulta seriamente compromesso da evidenti crepe presenti nelle murature e nel solaio di copertura. Internamente è presente un locale principale a servizio dell'abitazione destinato a rimessa dotato di accesso carraio, comunicante attraverso un'unica apertura con un vano accessorio destinato a deposito provvisto di ingresso proprio. La superficie utile dei locali è di circa mq 27,29 di cui lordi mq 40,00, altezza interna misurata all'intradosso del solaio piano risulta pari a mt 2.60 netti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 210, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 214 subalterno 1 - Fg. 1, Part. 210, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.109,00

Ai fini della valutazione sé tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, dei prezzi medi di mercato correnti sulla piazza per fabbricati analoghi, della posizione e dell'esposizione, nonché consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia Del Territorio, sé attribuendo alle parti edificate un valore di mercato medio per metro quadrato di superficie lorda di piano, considerando uno stato di conservazione dell'abitazione diverso dal normale in ragione del fatto che la stessa risulta inagibile. nonché compresa in zona ad elevata pericolosità geomorfologica. Inoltre la valutazione non ha tenuto conto del basso fabbricato, ormai pericolante e destinato alla demolizione, ma della sola superficie di terreno edificabile ad esso corrispondente. In quanto lo stesso rappresenta non un valore ma una spesa, a carico della parte futura acquirente, computabile in ragione dei prezzi medi per opere edili riportati nel prezzario della Regione Piemonte a tutt'oggi vigente, come da computo metrico esemplificativo allegato.

Al valore complessivo ottenuto pari a €. 25.784,00 (diconsi euro: venticinquemila settecentottantaquattro/00), sono state detratte le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del basso fabbricato accessorio, necessarie ai fini del trasferimento della proprietà, consistenti nella presentazione di domanda in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 06-06-2001 n. 380, relativamente alle difformità edilizie riscontrate, comprensiva delle spese tecniche occorrenti per la progettazione e la direzione dei lavori, con richiesta d'agibilità finale, per un totale di spesa, a carico del futuro acquirente, stimato in circa € 1.516,00 (diconsi euro: millecinquecentosedici/00). Nonché le spese occorrenti per la demolizione dello stesso ormai pericolante, a carico della parte futura acquirente, come da computo metrico allegato alla presente, in ragione dei prezzi medi per opere edili riportati nel prezzario della Regione Piemonte a tutt'oggi vigente; comprensive delle spese tecniche occorrenti per l'inoltro della pratica di demolizione all'Ufficio Tecnico Comunale nonché la direzione dei lavori, il tutto calcolato su un importo di spesa stimato di circa € 2.077,00 (diconsi euro: duemilasettantasette/00). Al tutto va aggiunto il valore a nudo del terreno edificabile a seguito della demolizione del basso fabbricato, ottenuto dalla seguente espressione: (mq 51,00 x 18,00 €/mq) = € 918,00 (diconsi euro: novecentodiciotto/00).

In considerazione di quanto esposto, è stato possibile determinare il valore di stima dalla seguente espressione:

E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

publicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 19



(€. 25.784,00 - €. 1.516,00 - €. 2.077,00 + €. 918,00) = € 23.109,00 (diconsi euro: ventitremilacentonove/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile **** Omissis **** - Via**** Omissis ****	156,18 mq	320,00 €/mq	€ 49.977,60	100,00	€ 49.977,60
Bene N° 2 - Fabbricato civile **** Omissis **** - Via **** Omissis ****	161,15 mq	160,00 €/mq	€ 25.784,00	100,00	€ 23.109,00
Valore di stima:					€ 73.086,60

Valore di stima: € 73.086,60

Deprezzamento del 50,00 %

Valore finale di stima: € 36.543,30

Il valore di stima dei fabbricati d'abitazione componenti il lotto così ottenuto, è stata ulteriormente decurtato di una percentuale pari al 50%, in considerazione del fatto che gli stessi presenterebbero preoccupanti criticità statiche, in particolare il fabbricato individuato al (Bene n.1) necessiterebbe di urgenti opere edili volte al consolidamento della fondazione sul fronte nord-ovest (micropalificazione), parzialmente compromessa dal cedimento del terreno sottostante e causa di profonde fenditure nella muratura perimetrale, la più evidente e quella visibile sulla parete esposta a nord, che potrebbero verificarne il cedimento o il ribaltamento. Opere al momento difficilmente computabili se non a seguito di un'attenta indagine geognostica del terreno sottostante svolta da personale qualificato. Mentre per il fabbricato individuato al (Bene n. 2), in pessimo stato di conservazione e al momento non abitabile, sarebbero necessarie urgenti opere provvisorie, al momento difficilmente computabili, volte alla messa in sicurezza di alcune parti strutturali ormai compromesse dal continuo cedimento del terreno sottostante, in particolare i soffitti ai piani primo e sottotetto parzialmente crollati, la muratura di spina a sostegno della rampa scala e il balcone esterno prospiciente il cortile, segnati da profonde fenditure.

La percentuale di deprezzamento non ha interessato il basso fabbricato, (accessorio al Bene n.2) destinato alla demolizione e pericolante. Pertanto ai fini della valutazione dello stesso si è tenuto conto del valore della superficie del solo terreno libero da manufatti, come precedentemente dimostrato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile, descritto nell'atto di pignoramento, originariamente costituito da due fabbricati d'abitazioni contigui indipendenti tra loro, appartenenti a proprietari diversi; a tutt'oggi risulta individuato al Catasto dei Fabbricati in un'unica unità immobiliare con le caratteristiche dell'abitazione bifamiliare, come da denuncia di variazione catastale per Fusione presentata in data 21-11-2006. Tale variazione non risulta essere stata effettuata al Catasto dei Terreni; dove dalle visure effettuate sulla mappa catastale depositata presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio, figurano ancora rappresentati i due fabbricati distinti, edificati sulle particelle 210 e 214 con le relative aree esterne di pertinenza.

E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 20

Pertanto, in considerazione del fatto che i fabbricati non risultano essere comunicanti tra loro, nonché considerato il diverso stato di manutenzione degli stessi, s'è ritenuto procedere con la valutazione del compendio individuando due beni distinti, ciascuno con le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché criticità strutturali, attribuendo agli stessi valori diversi in funzione dello stato di conservazione e della funzionalità.

In relazione alla divisibilità, lo scrivente, esaminata la conformazione del compendio pignorato la disposizione e le caratteristiche costruttive dei fabbricati al suo interno, ritiene comunque che un eventuale divisione dei beni con formazione di due lotti separati, seppur possibile, penalizzerebbe in modo considerevole entrambi i fabbricati pignorati, limitandone la loro appetibilità commerciale. Al contrario l'unificazione funzionale degli stessi, consentirebbe all'unico lotto di far esprimere il massimo valore complementare derivante dalla migliore possibilità di utilizzo di entrambi i beni. Pertanto, in virtù di quanto su esposto e in considerazione dei valori commerciali ottenibili dai singoli beni, lo scrivente ha ritenuto procedere con la formazione di un unico lotto.

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 08/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biletta Valerio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di acquisto della proprietà
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessioni edilizie e tavole di progetto
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale e di Piano Regolatore
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/11/2018)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali delle unità immobiliari (Agg. al 20/11/2018)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali e ipotecarie (Aggiornamento al 19/11/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati di residenza, verifica contratti di affitto e verbale di accesso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico demolizione basso fabbricato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa con vista aerofotogrammetrica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico dimostrativo.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis ****

Trattasi di fabbricato d'abitazione unifamiliare elevato a due livelli di piano, contiguo ad altro fabbricato di proprietà dell'esecutata (Bene n. 2), con il quale individua al Catasto dei Fabbricati un'unica unità immobiliare graffata. Edificato in epoca remota su fondo intercluso, ad oggi abitato e individuato nella mappa catastale con la particella 214. Accessibile attraverso servitù di passaggio esistente su altra proprietà, comprende un'area esterna attrezzata a verde parzialmente recintata di circa mq 280,00, di cui 64,00 gravati da servitù di passaggio a favore del Bene n. 2, nonché due porticati con struttura in legno e pilastri in muratura; di forma trapezoidale il primo, con superficie coperta pari ha mq. 13,70, comunicante con il locale cucina tramite porta-finestra ma posizionato ad una quota inferiore di circa 50 cm; a pianta rettangolare il secondo, posizionato in prossimità dell'ingresso principale a confine con altra proprietà (particella 519), con superficie coperta complessiva di mq 13,00. Internamente l'abitazione risulta così composta: al piano terra da un ingresso-disimpegno con vano scala attraverso il quale è possibile salire al piano superiore, bagno con vista sul piccolo porticato esterno a confine, cucina e tinello separati da un divisorio in muratura di mattoni a vista; al piano primo da tre camere, due delle quali comunicanti tra loro ed accessibili da un unico ingresso posizionato sul vano scala, la terza di minori dimensioni affaccia direttamente sul piano di sbarco della scala. Non risulta presente il locale cantina. La superficie utile dei locali che compongono l'abitazione è pari a mq 77,05 di cui lordi mq 107,50, l'altezza interna dei vani al piano terra risulta pari a mt 2.53; al piano primo l'altezza delle camere tra loro comunicanti è pari a mt 2.60, mentre nella camera di minori dimensioni la media delle altezze risulta di mt 2.35. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 214, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 210 sub. 3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il compendio sopra descritta, edificato in epoca remota sicuramente antecedente l'anno 1960, è compreso all'interno dell'area edificata definita dal P.R.G.C. a tutt'oggi vigente nel comune di **** Omissis ****, come area residenziale di tipo "B" in zona definita di "recupero e trasformazione". Gli interventi edilizi consentiti in tale zona tendono al recupero e al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione entro il limite di 2000 mc e di ampliamento, al fine di dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare alloggi esistenti; tali ampliamenti dovranno essere attuati attraverso il riuso di eventuali parti rustiche non utilizzate. In mancanza di tale riuso, è consentito un ampliamento o sopraelevazione "una tantum" per un massimo di 150 mc; l'ampliamento non potrà superare comunque il 20% della cubatura esistente. Possono essere realizzati nei piani terreni dei fabbricati rustici parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art.9 della legge 122/89. Nonché interventi soggetti a piani di recupero del patrimonio edilizio sulla base dei seguenti indici: densità fondiaria pari a 3mc/mq; altezza massima degli edifici non superiore a mt 10; superficie coperta consentita non superiore al 50% del terreno strettamente pertinenziale escluse le parti comuni; distanza dai confini di mt 3 per preesistenze e fino a mt 5 per ampliamenti; la distanza tra pareti finestrate non potrà essere comunque inferiore a mt 10. Sulla base della consultazione degli elaborati progettuali allegati al P.R.G.C. e relativamente al quadro di sintesi riguardante la pericolosità geomorfologica del territorio, s'è potuto accertare che il compendio risulta purtroppo compreso all'interno della classe di rischio III, in particolare come "Classe IIb2" di pericolosità geomorfologica elevata. L'area individuata con la lettera "F" comprendente la frazione****

E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 22



Omissis **** e l'abitato a nord di via **** Omissis ****, risulta a rischio geologico per la quale gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso un'accurata indagine geologica e verosimilmente minimi interventi di riassetto territoriale, pubblici o privati, a tutela del patrimonio urbanistico. Pertanto, in assenza delle opere di riassetto sopra indicate, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti. Negli edifici a destinazione residenziale e terziaria e ammessa l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale, nonché l'apertura di porte o varchi interni o esterni per una adeguata distribuzione dei locali. Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni della quota di gronda e di colmo delle coperture. Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici possono interessare unicamente elementi non strutturali. Non sono comunque consentite alterazioni della tipologia edilizia e l'impoverimento dell'apparato decorativo.

• **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a **** Omissis **** - Via **** Omissis ****

Trattasi di fabbricato elevato a due piani fuori terra, libero sul fronte sud-est e in aderenza sul lato nord, contiguo ad altro fabbricato di proprietà dell'esecutata, con il quale individua al Catasto dei Fabbricati un'unica unità immobiliare graffata. Rappresentato nella mappa catastale con la particella 210, comprende un basso fabbricato accessorio utilizzato come rimessa e deposito e un piccolo cortile esterno di circa mq 51,00 (parzialmente pavimentato in autobloccanti). Edificato in epoca remota, ad oggi non occupato poiché parzialmente pericolante ma comunque utilizzato come deposito, è accessibile attraverso servitù di passaggio gravante, per una striscia di larghezza pari a mt 3.50, sulla pertinenza del fabbricato ad esso contiguo (Bene n.1). Internamente i vani risultano così composti: al piano terra da un ampio ingresso/disimpegno attraverso il quale è possibile accedere ad un angolo attrezzato a cucina dotato di lavandino in ceramica o salire al piano superiore, camera con bagno dedicato dotato di finestra; al piano primo da due camere, tra loro comunicanti, una di piccole dimensioni e di forma irregolare, un disimpegno e un angolo wc, Non risulta presente il locale cantina. La superficie utile dei locali che compongono l'abitazione è pari a mq 88,80 di cui lordi mq 137,00, l'altezza media interna dei vani al piano terra risulta pari a mt 2.50, così come al piano primo. Il basso fabbricato accessorio prospiciente l'abitazione, è ad un piano fuori terra accessibile direttamente dal cortile esterno. Allacciato alla rete elettrica tramite canalina esterna, risulta seriamente compromesso da evidenti crepe presenti nelle murature e nel solaio di copertura. Internamente è presente un locale principale a servizio dell'abitazione destinato a rimessa dotato di accesso carraio, comunicante attraverso un'unica apertura con un vano accessorio destinato a deposito provvisto di ingresso proprio. La superficie utile dei locali è di circa mq 27,29 di cui lordi mq 40,00, altezza interna misurata all'intradosso del solaio paino risulta pari a mt 2.60 netti. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 210, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 214 subalterno1 - Fig. 1, Part. 210, Sub. 2, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio sopra descritta, edificato in epoca remota sicuramente antecedente l'anno 1960, è compreso all'interno dell'area edificata definita dal P.R.G.C. a tutt'oggi vigente nel comune di **** Omissis **** in frazione **** Omissis ****, come area residenziale di tipo "B" in zona definita di "recupero e trasformazione". Gli interventi edilizi consentiti in tale zona tendono al recupero e al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione entro il limite di 2000 mc e di ampliamento, al fine di dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare alloggi esistenti; tali ampliamenti dovranno essere attuati attraverso il riuso di eventuali parti rustiche non utilizzate. In mancanza di tale riuso, è consentito un



E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

publicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 23

ampliamento o sopraelevazione "una tantum" per un massimo di 150 mc; l'ampliamento non potrà superare comunque il 20% della cubatura esistente. Possono essere realizzati nei piani terreni dei fabbricati rustici parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art.9 della legge 122/89. Nonché interventi soggetti a piani di recupero del patrimonio edilizio sulla base dei seguenti indici: densità fondiaria pari a 3mc/mq; altezza massima degli edifici non superiore a mt 10; superficie coperta consentita non superiore al 50% del terreno strettamente pertinenziale escluse le parti comuni; distanza dai confini di mt 3 per preesistenze e fino a mt 5 per ampliamenti; la distanza tra pareti finestrate non potrà essere comunque inferiore a mt 10. Sulla base della consultazione degli elaborati progettuali allegati al P.R.G.C. e relativamente al quadro di sintesi riguardante la pericolosità geomorfologica del territorio, s'è potuto accertare che il compendio risulta purtroppo compreso all'interno della classe di rischio III, in particolare come "Classe IIb2" di pericolosità geomorfologica elevata. L'area individuata con la lettera "F" comprendente la frazione **** Omissis **** e l'abitato a nord di via **** Omissis ****, risulta a rischio geologico per la quale gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso un'accurata indagine geologica e verosimilmente minimi interventi di riassetto territoriale, pubblici o privati, a tutela del patrimonio urbanistico. Pertanto, in assenza delle opere di riassetto sopra indicate, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti. Negli edifici a destinazione residenziale e terziaria è ammessa l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale, nonché l'apertura di porte o varchi interni o esterni per una adeguata distribuzione dei locali. Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni della quota di gronda e di colmo delle coperture. Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici possono interessare unicamente elementi non strutturali. Non sono comunque consentite alterazioni della tipologia edilizia e l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Prezzo base d'asta: € 36.543,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



E-mail: valeriobiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 24



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.543,30

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	**** Omissis **** - Via **** Omissis ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 214, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 210 subalterno 3	Superficie	156,18 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato d'abitazione, all'apparenza in discreto stato conservazione, presenta, lungo le murature perimetrali, alcune evidenti lesioni dovute ai continui e lenti assestamenti del terreno sottostante. In particolare si evidenzia la presenza di una crepa a correre longitudinalmente lungo la parete esposta a ovest, in prossimità della porta di ingresso, nonché di un'altra medesima molto più evidente lungo la parete posizionata a confine sul lato nord, che ha provocato un leggero disassamento della muratura. Tali fenditure, causate dal parziale scivolamento della costruzione verso valle, sono presenti anche sulla pavimentazione del bagno al piano terra nonché in una delle camere al piano primo. Le facciate esistenti risultano intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per la parete esposta a ovest dove una parte della muratura è stata lasciata a vista. L'intonaco presente sul lato esposto a sud risulta in cattivo stato di conservazione e presenta, ben visibili, alcune parti mancanti in fase di distacco nonché alcune evidenti crepe dovute agli assestamenti della struttura. Esternamente le aperture presenti sono protette da chiusure in legno del tipo ad "anta persiana" in cattivo stato di conservazione con presenza di fessurazioni causate dall'azione continua degli agenti atmosferici. Internamente i pavimenti delle camere si presentano in discreto stato di conservazione, fatta eccezione per il pavimento del bagno dove le piastrelle, causa il cedimento della fondazione verso valle, presentano evidenti spaccature, così anche per la piccola camera sovrastante dove il solaio risulta leggermente inclinato in direzione del cedimento con conseguenze sulla pavimentazione stessa. I serramenti esistenti, tutti in profili di legno a vetro camera, seppur in buono stato di conservazione, non risulterebbero conformi ai valori di trasmittanza imposti dall'attuale normativa vigente. È presente un impianto elettrico realizzato sotto traccia con sufficiente numero di punti luci, non è dato di sapere se lo stesso risulta provvisto della dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi della Legge 46/90. Da rilevare la mancanza dell'impianto di riscaldamento; colmata tuttavia, dall'apporto termico fornito da una stufa a "pellet" posizionata al piano primo e da un camino presente nel tinello al piano terra. Nelle camere al piano primo così come nel vano scala e nel bagno sono ben visibili alcune crepe di assestamento, più o meno evidenti, ad interessare le murature perimetrali fino all'intradosso dei solai; mentre in prossimità della porta d'ingresso al piano terra si evidenzia una estesa chiazza dovuta alla presenza d'umidità provocata da infiltrazioni d'acqua al momento non individuabili. Esternamente i due piccoli porticati con tetto in legno a vista, realizzati in epoca successiva al fabbricato, presentano pilastri di muratura privi di fessurazioni e nel complesso sono in discrete condizioni di manutenzione; Il manto di copertura realizzato in tegole di laterizio (coppi) con sottostante struttura in legno, per quanto è dato da vedere, sarebbe in buono stato e non presenterebbe criticità, nonostante il leggero scostamento della muratura perimetrale sul lato nord-ovest.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato d'abitazione unifamiliare elevato a due livelli di piano, contiguo ad altro fabbricato di proprietà dell'esecutata (Bene n. 2), con il quale individua al Catasto dei Fabbricati un'unica unità immobiliare graffata. Edificato in epoca remota su fondo intercluso, ad oggi abitato e individuato nella mappa catastale con la particella 214. Accessibile attraverso servitù di passaggio esistente su altra proprietà, comprende un'area esterna attrezzata a verde parzialmente recintata di circa mq 280,00, di cui 64,00 gravati da servitù di passaggio a favore del Bene n. 2, nonché due porticati con struttura in legno e pilastri in muratura; di forma trapezoidale il primo, con superficie coperta pari ha mq. 13,70, comunicante con il locale cucina tramite porta-finestra ma posizionato ad una quota inferiore di circa 50 cm, a pianta rettangolare il secondo, posizionato in prossimità dell'ingresso principale a confine con altra proprietà (particella 519), con superficie coperta complessiva di mq 13,00. Internamente l'abitazione risulta così composta: al piano terra da un ingresso-disimpegno con vano scala attraverso il quale è possibile salire al piano superiore, bagno con vista sul piccolo porticato esterno a confine, cucina e tinello separati da un divisorio in muratura di mattoni a vista; al piano primo da tre camere, due delle quali comunicanti tra loro ed accessibili da un unico ingresso posizionato sul vano scala, la terza di minori dimensioni affaccia direttamente sul piano di sbarco della scala. Non risulta presente il locale cantina. La superficie utile dei locali che compongono l'abitazione è pari a mq 77,05 di cui lordi mq 107,50, l'altezza interna dei vani al piano terra risulta pari a mt 2,53; al piano primo l'altezza delle camere tra loro comunicanti è pari a mt		

E-mail: valerioletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 25



Valerio Biletta
geometra
via Garibaldi, 49 - 15033 Casale Monferrato - AL

	2.60, mentre nella camera di minori dimensioni la media delle altezze risulta di mt 2.35.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	**** Omissis **** - Via **** Omissis ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 210, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 214 subalterno 1 - Fg. 1, Part. 210, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	161,15 mq
Stato conservativo:	Il bene ad oggi parzialmente pericolante, si presenta in cattivo stato di conservazione. In particolare sono ben visibili lungo la facciata principale (unica libera da fabbricati) alcune evidenti crepe dovute ai continui assestamenti del terreno sottostante. Tali fenditure hanno lesionato gravemente la muratura perimetrale compromettendo seriamente anche il balcone al piano primo (vedi documentazione fotografica). L'intonaco esterno, malgrado tutto, si presenta ancora compatto, mentre la porzione di parete tinteggiatura presenta alcune parti di colore in fase di distacco. Le aperture presenti sono protette da chiusure in legno del tipo ad "anta persiana" in pessimo stato di conservazione con presenza di fessurazioni causate dall'azione continua degli agenti atmosferici Internamente i vani, per quanto si può vedere, risultano parzialmente compromessi; le pareti presentano preoccupanti fessurazioni a dimostrazione di un leggero cedimento del fabbricato verso valle; in particolare è possibile notare una crepa molto evidente al piano primo nel muro di spina del vano scala, nonché i solai del piano primo e del sottotetto risultano parzialmente danneggiati e in parte crollati, pertanto ad oggi impraticabili. La parete esposta a nord presenta, al piano terra, evidenti tracce d'umidità; tale situazione è causa della presenza di un fabbricato ridotto a rudere costruito in aderenza, esposto alle intemperie e ricettacolo d'acqua piovana al punto da favorirne l'infiltrazione nel terreno sottostante e nelle murature ad esso confinanti. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica vecchio stampo così come i rivestimenti, alla vista in cattivo stato di conservazione con evidenti fessurazioni. È presente un impianto elettrico realizzato con cavi a vista, non conforme alla normativa vigente e in cattivo stato di conservazione. Da rilevare la mancanza dell'impianto di riscaldamento; tuttavia non sono stati rilevati apparecchi in grado di garantire un apporto calorico alternativo. Esternamente il cortile presenta una pavimentazione in cemento, in pessimo stato di conservazione, caratterizzata dalla presenza di pericolosi avvallamenti, nonché un'area pavimentata in autobloccanti in condizioni di utilizzo più accettabili. I locali ubicati nel basso fabbricato accessorio, si presentano gravemente danneggiati. In particolare il pavimento esistente, in ceramica di forma ottagonale, evidenzia preoccupanti fenditure a correre longitudinalmente all'interno dei locali, nonché le pareti presentano lesioni verticali in corrispondenza delle intersezioni murarie con presenza di fuori piombo. Tali criticità, dovute ai continui movimenti di assestamento del terreno sottostante, nonché lo scarso ammassamento presente tra le pareti lesionate, hanno compromesso la stabilità e l'utilizzo dei locali con un possibile rischio di ribaltamento della struttura. Inoltre il solaio piano di copertura, causa la scarsa coibentazione esterna (vedi documentazione fotografica) presenta preoccupanti segni di imbevimento, conseguenti alle ormai continue infiltrazioni d'acqua piovana e pertanto risulta compromesso e non più idoneo a sopportare eventuali sovraccarichi dovuti agli agenti atmosferici.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato elevato a due piani fuori terra, libero sul fronte sud-est, in aderenza sul lato nord, contiguo ad altro fabbricato di proprietà dell'esecutata, con il quale individua al Catasto dei Fabbricati un'unica unità immobiliare graffata. Rappresentato nella mappa catastale con la particella 210, comprende un basso fabbricato accessorio utilizzato come rimessa e deposito e un piccolo cortile esterno di circa mq 51,00 (parzialmente pavimentato in autobloccanti). Edificato in epoca remota, ad oggi non occupato poiché parzialmente pericolante ma comunque utilizzato come deposito, è accessibile attraverso servitù di passaggio gravante, per una striscia di larghezza pari a mt 3.50, sulla pertinenza del fabbricato ad esso contiguo (Bene n.1). Internamente i vani risultano così composti: al piano terra da un ampio ingresso/disimpegno attraverso il quale è possibile accedere ad un angolo attrezzato a cucina dotato di lavandino in ceramica o salire al piano superiore, camera con bagno dedicato dotato di finestra; al piano primo da due camere, tra loro comunicanti, una di piccole dimensioni e di forma irregolare, un disimpegno e un angolo wc, Non risulta presente il locale cantina. La superficie utile dei locali che compongono l'abitazione è pari a mq 88,80 di cui lordi mq 137,00, l'altezza media interna dei vani al piano terra risulta pari a mt 2.50, così come al piano primo. Il basso fabbricato accessorio prospiciente l'abitazione, è ad un piano fuori terra accessibile direttamente dal cortile esterno. Allacciato alla rete elettrica tramite canalina		



E-mail: valerioBILETTA@libero.it

Valerio Biletta
geometra
via Garibaldi, 49 - 15033 Casale Monferrato - AL

	esterna, risulta seriamente compromesso da evidenti crepe presenti nelle murature e nel solaio di copertura. Internamente è presente un locale principale a servizio dell'abitazione destinato a rimessa dotato di accesso carraio, comunicante attraverso un'unica apertura con un vano accessorio destinato a deposito provvisto di ingresso proprio. La superficie utile dei locali è di circa mq 27,29 di cui lordi mq 40,00, altezza interna misurata all'intradosso del solaio paino risulta pari a mt 2,60 netti.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

E-mail: valeribiletta@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 27

