

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2025 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.016,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 28/04/2025, 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 nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pontestura (AL) - Corso Italia n.12

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione, libero su due lati e dotato di cortile. La struttura si sviluppa in parte su tre piani fuori terra e in parte su due. Al piano terra si trovano un ampio ingresso con ripostiglio sottoscala, un soggiorno con accesso al cortile retrostante e al vano cantina. Al primo piano sono presenti una cucina, i servizi e un locale esterno adibito a deposito, accessibile tramite un ballatoio. Al secondo piano sono ubicate due camere, una delle quali dotata di balcone lato cortile.

Il Comune di Pontestura (AL) si trova a un'altitudine di 140 metri s.l.m.

Il territorio si estende oggi per 18,92 km² e confina con i comuni di Camino, Casale Monferrato, Cereseto, Coniolo, Morano sul Po, Ozzano Monferrato, Serralunga di Crea e Solonghella. È un piccolo centro prevalentemente agricolo, con poche attività commerciali e servizi comunali di base.

I beni si trovano in una posizione centrale rispetto al piccolo centro abitato del Comune di Pontestura, a pochi chilometri dalla strada provinciale e dalla città di Casale Monferrato (AL).

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pontestura (AL) - Corso Italia n.12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

**** Omissis ****.

CONFINI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Pontestura (AL) **** Omissis ****.
Tra le coerenze (salvo altri), l'immobile confina **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	27,86 mq	41,03 mq	1	41,03 mq	2,95 m	T
Cortile	14,30 mq	14,30 mq	0,18	2,57 mq	0,00 m	T
Cantina	10,47 mq	15,48 mq	0,20	3,10 mq	2,73 m	T
Abitazione	31,85 mq	47,16 mq	1	47,16 mq	2,91 m	1
Balcone scoperto	10,69 mq	10,69 mq	0,25	2,67 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	11,08 mq	15,48 mq	0,20	3,10 mq	2,86 m	1
Abitazione	34,16 mq	47,16 mq	1	47,16 mq	2,86 m	2
Balcone scoperto	3,15 mq	3,15 mq	0,25	0,79 mq	0,00 m	2

Totale superficie convenzionale:	147,58 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	147,58 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 6, Part. 258, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 0,27 Piano T Graffato 259 sub.1 e 699
Dal 01/01/1992 al 23/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 6, Part. 258, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 296,45 Piano T Graffato 259 sub.1 e 699
Dal 23/10/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 6, Part. 258, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7 Rendita € 361,52 Piano T-1-2 Graffato 259 sub.1 e 699
Dal 29/12/2005 al 12/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 6, Part. 259, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7 Rendita € 361,52 Piano T-1-2 Graffato 699
Dal 12/11/2013 al 12/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 6, Part. 259, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7 Superficie catastale Totale 133 mq; Totale: escluse aree scoperte 127 mq Rendita € 361,52 Piano T-1-2 Graffato 259 sub.3

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	6	259	1		A3	U	7	Totale 133 mq; Totale: escluse aree scoperte 127 mq	361,52 €	T-1-2	259 sub.3

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	259				Ente Urbano		00.00.73 mq			

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".

PRECISAZIONI

**** Omissis ****.

PATTI

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento (che si allega in copia) si comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente, il fabbricato si trova in uno stato conservativo pessimo, attribuibile alla mancanza di manutenzione ordinaria.

Si segnala che il piano terra e il primo piano sono stati parzialmente ristrutturati successivamente all'acquisto, mediante D.I.A. n.38 del 05.01.2006. Inoltre, l'abitazione risulta completamente arredata.

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di pignoramento consistono in un fabbricato ad uso abitativo, parzialmente disposto su tre piani fuori terra e in parte su due piani fuori terra, corredato da area cortilizia.

L'unità immobiliare residenziale è individuata nei documenti del Fascicolo al numero civico 5 di Corso Italia; tuttavia, durante il sopralluogo, l'ingresso è risultato corrispondente al numero civico 12. Si segnala, inoltre, che sulla visura catastale si riscontra la medesima incongruenza.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura e solai in laterocemento. Il tetto del fabbricato è a falde, con struttura lignea e copertura in coppi vecchi, e si trova in condizioni di pessimo stato manutentivo.

Il fabbricato, ante '67, si presenta esternamente in condizioni di manutenzione e conservazione molto precarie, con finiture ad intonaco civile tinteggiato sulla facciata fronte strada.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite un porticato ad uso pubblico, con ingresso al civico n.12 di Corso Italia. Internamente, l'immobile si presenta in condizioni pessime di manutenzione e conservazione, con finiture di qualità normale.

I pavimenti sono in gres, ad eccezione del bagno, che presenta rivestimenti a parete e pavimenti in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno, originali dell'epoca di costruzione, e si trovano in pessimo stato di conservazione.

Le porte interne sono anch'esse in legno, mentre il portoncino d'ingresso è blindato e dotato di chiusura di

sicurezza.

Gli impianti, a una prima analisi visiva, risultano funzionanti ma non conformi alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento è assente, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1972 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARTINOTTI	16/12/1972	2764	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	10/01/1973	328	288
		Registrazione			
Dal 29/12/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ARMANDO ACETO	29/12/2005	168945	17707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale	25/01/2006	399	275

		Monferrato	Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	24/01/2006	169	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandr aggiornate al 11/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Casale Monferrato il 06/11/2024
Reg. gen. 5273 - Reg. part. 466
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI VERCELLI
Data: 08/10/2024
N° repertorio: 440
Note: SEZIONE D -ULTERIORI INFORMAZIONI E' volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di € 50.000,00. Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

Trascrizioni

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 17/03/2025

Reg. gen. 1257 - Reg. part. 1011

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI IFIS NPL INVESTING SPA e per essa IFIS NPL SERVICING SPA (già GEMINI SPA) ha notificato in data 24.12.2024 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di € 72.070,87 oltre spese legali ed occorrendo tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

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).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente perizia è individuato nel vigente P.R.G. come segue:

Area di P.R.G.: Addensamento Storico Rilevante - art. 9 bis;

Area di P.R.G.: Nuclei storici - art. 16.

Art. 16 - Nucleo Storico

Per gli edifici esistenti nel nucleo storico, gli interventi ammessi risultano i seguenti:

1).Edifici di tipo A1: di interesse storico- ambientale - architettonico o documentario come distinto nelle tavole D1, D2, D3, D4 del P.R.G.

Gli edifici di interesse storico - artistico, compresi negli elenchi di cui al D,Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e quelli individuati come tali nel P.R.G. sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, il rilascio dell'autorizzazione segue le procedure descritte dagli articoli delle suddette leggi. Gli edifici non compresi negli elenchi delle su indicate leggi, ma individuati come tipo A1 sulle tavole D1, D2, D3, D4 del P.R.G. sono soggetti esclusivamente a restauro conservativo, subordinatamente al parere di cui all'ultimo comma dell'art.49 della legge regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

2) Edifici di tipo A2: di interesse ambientale.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro come definiti al precedente art.15; possibilità di ristrutturazione interna con l'esclusione degli interventi di cui alla lettera e) ed h), del punto D del precedente art.15.

Per quanto attiene il recupero dei rustici (lettera d) punto D art.15), esso risulta ammesso per i fienili, le ex

stalle ed i porticati facenti parte dell'edificio principale fino al recupero totale di quanto contenuto nelle sagome esistenti.

Ove non fosse possibile effettuare il recupero dei volumi rustici, in quanto, per tipologia non contenuti nel corpo principale dell'edificio, è consentito, in presenza di tipologie a doppia schiera, il recupero, purché contenuto nelle sagome esistenti, di volume non residenziale sul lotto o anche su lotti contigui appartenenti alla stessa proprietà fino al raggiungimento di un indice fondiario complessivo massimo di 2,5 mc/mq calcolato sull'intera area di pertinenza comprensiva di lotti contigui appartenenti alla stessa proprietà. Tale calcolo dovrà prescindere da eventuali frazionamenti realizzati posteriormente all'adozione della 2° variante al P.R.G.

E' comunque sempre concesso "una tantum" un recupero massimo di 30 mq. utili anche se supera tale indice fondiario.

Anche tale recupero a destinazione abitativa dovrà avvenire nell'ambito della sagoma della costruzione esistente e prioritariamente all'interno del corpo principale dell'edificio.

Sono escluse da tale recupero le tettoie aperte da tre o più lati.

La visuale libera delle finestre così ricavate non potrà essere inferiore a mt.10 o non minore di quella preesistente ai lavori.

Per le distanze dai confini e le altezze dovranno essere mantenuti i valori esistenti.

3) Edifici di tipo A3-A4-A5: inseriti nel tessuto urbanistico storico.

Sono ammessi, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita al precedente art.15.

E' pure ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie lorda preesistente già destinata alla residenza, quando non siano possibili recuperi di fienili o porticati, purché l'edificio non determini una volta ampliato o sopraelevato una densità di fabbricazione superiore a 3 mc./mq. e sia rispettato per le sopraelevazioni il perimetro preesistente e per gli ampliamenti una distanza minima dai confini di ml.3,00: se esistono fabbricati in aderenza, oppure, negli altri casi, previa intesa scritta autenticata tra i proprietari confinanti, è consentita l'edificazione in aderenza.

Tra pareti finestrate deve essere rispettata la distanza minima di ml.10; nel caso di distanze inferiori l'apertura di finestre potrà avvenire previo assenso scritto autenticato del proprietario confinante.

E' consentito il recupero dei rustici non più adibiti all'attività agricola ai fini residenziali, totalmente per quelli inseriti nel corpo principale di fabbrica e parzialmente, fino al raggiungimento di un indice di fabbricazione massimo di 3 mc./mq. per le travate già chiuse da almeno tre lati. E' comunque sempre concesso "una tantum" un recupero massimo di 30 mq. utili anche se supera tale indice.

Con lo stesso indice di fabbricabilità di 3 mc./mq. sono ammesse demolizioni degli elementi in contrasto con l'ambiente e fatiscenti e la loro ricostruzione. In tal caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti di prospetti, gronde e colmi preesistenti almeno verso via, mentre sulle altre fronti dovranno essere rispettate per le pareti finestrate, le distanze minime di ml.5 dai confini e ml. 10 tra pareti finestrate e saranno ammessi innalzamenti come indicato al punto e) - D dell'art.15.

Sono escluse dal recupero le tettoie aperte da due o più lati.

I proprietari degli immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, ivi compresi i rustici, parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art.9 della L. 122/1989; l'esecuzione di queste opere ed interventi è soggetta ad autorizzazione gratuita.

Sono ammessi interventi su bassi fabbricati esistenti, da destinarsi ad uso autorimessa, in numero di uno ogni unità abitativa utilizzata come residenza del richiedente, esistente alla data di adozione del Piano, sull'area di pertinenza

dell'edificio principale; l'esecuzione deve avvenire in muratura con rivestimenti ad intonaco civile o rustico, serramenti in legno, tetto ad una o due falde con manto di copertura tradizionale, contestualmente dovrà essere realizzata la sistemazione, per quanto ritenuto necessario dalla C.I.E., dell'intera area di pertinenza dell'edificio.

I prospetti degli edifici di tutto il nucleo storico dovranno mantenere le caratteristiche ambientali preesistenti; qualunque opera di manutenzione ordinaria o straordinaria, nonché di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, dovrà osservare le prescrizioni costruttive previste dal Regolamento Edilizio Comunale

approvato con Delibera del CC. N. 16 del 26/6/2000.

Nelle aree di "Nucleo Storico", oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse le seguenti attività (già descritte all'art. 10 delle presenti Norme), con le seguenti limitazioni:

- attività individuate ai nn. 1), 2), 3), 4), con una superficie massima pari a mq. 250, e previo il reperimento (con dismissione o convenzionamento all'uso pubblico) di superfici per servizi di cui al comma 3° art. 21 L.R. 56/77, nella

misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Per interventi con superficie lorda di pavimento massima pari a mq. 100, o in caso di impossibilità di dismissione o di mancanza di funzionalità dell'area da dimettere, è ammessa

la totale monetizzazione.

- Attività individuate al n.5).

- Per le attività di commercio al dettaglio individuate con il n. 2 si richiamano i disposti di cui al comma 7 del precedente articolo 9bis.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pontestura, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

1) Concessione Edilizia n.1034 del 12.03.1996 a nome di ~~riservato non civile~~ **riservato non civile**, per ampliamento dei locali dell'attività commerciale;

2) D.I.A. n.38 del 05.01.2006 a nome ~~riservato non civile~~ **riservato non civile**, rilasciata per interventi di ristrutturazione e manutenzione conservativa, consistenti nella sostituzione dei serramenti all'ingresso del fabbricato, realizzazione di nuovo servizio igienico e demolizione dell'attuale al piano primo e formazione di disimpegno tra le camere del piano secondo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il CTU, in seguito ad accesso agli atti e a colloquio con il tecnico comunale, nella persona del Geom. Manuela LAURELLA, relazione quanto segue:

Come indicato sopra, l'immobile è stato oggetto di due interventi: il primo nel 1996, relativo all'ampliamento dei locali dell'attività commerciale; il secondo nel 2006, riguardante interventi di ristrutturazione su fabbricato ad uso civile abitazione.

Dal sopralluogo sono emerse difformità sia nella distribuzione interna sia nelle misure delle aperture (vedasi tavole grafiche allegate). Inoltre, si è riscontrato che il basso fabbricato presente nel cortile non è rappresentato né sulla mappa né sulla planimetria catastale e neppure sul progetto allegato alla Concessione Edilizia del 1996.

Per sanare tali difformità, è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria, precisando il cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato da commerciale a residenziale (intervento non oneroso).

Tuttavia, nonostante nel progetto del 2006 fosse indicata la presenza del basso fabbricato nel cortile, quest'ultimo non è sanabile e dovrà essere completamente demolito.

I costi relativi alle attività sopra indicate consistono in:

- 1) Rilievo, restituzione grafica e presentazione S.C.I.A. in sanatoria e relativi allegati: € 1.500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e IVA 22%);
- 2) Diritti, bolli e oblazione comunale: € 1.000,00;
- 3) Redazione e presentazione pratica di aggiornamento catastale Docfa: € 500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e IVA 22%);
- 4) Diritti catastali e visure: € 100,00.
- 5) Lavori di demolizione e smaltimento basso fabbricato in pubblica discarica importo stimato in € 1.500,00.

Totale complessivo: circa € 5.500,00, IVA inclusa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base di molteplici variabili, tra cui l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e le peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, eventuali vincoli e servitù passivi o attivi, i dati metrici e la situazione del mercato, con particolare attenzione alla domanda e all'offerta.

Tutti questi elementi, in combinazione con l'esame di documentazioni ufficiali e a seguito di un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, hanno consentito di indicare sia il valore per metro quadro sia il valore complessivo dell'immobile. Sono stati inoltre considerati eventuali adeguamenti e correzioni alla stima stessa.

Questo processo ha portato ad individuare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pontestura (AL) - Corso Italia n.12

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione, libero su due lati e dotato di cortile. La struttura si sviluppa in parte su tre piani fuori terra e in parte su due. Al piano terra si trovano un ampio ingresso con ripostiglio sottoscala, un soggiorno con accesso al cortile retrostante e al vano cantina. Al primo piano sono presenti una cucina, i servizi e un locale esterno adibito a deposito, accessibile tramite un ballatoio. Al secondo piano sono ubicate due camere, una delle quali dotata di balcone lato cortile. Il Comune di Pontestura (AL) si trova a un'altitudine di 140 metri s.l.m. Il territorio si estende oggi per 18,92 km² e confina con i comuni di Camino, Casale Monferrato, Cereseto, Coniolo, Morano sul Po, Ozzano Monferrato, Serralunga di Crea e Solonghello. È un piccolo centro prevalentemente agricolo, con poche attività commerciali e servizi comunali di base. I beni si trovano in una posizione centrale rispetto al piccolo centro abitato del Comune di Pontestura, a pochi chilometri dalla strada provinciale e dalla città di Casale Monferrato (AL).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 259, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 259 sub.3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 259, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 29.516,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pontestura (AL) - Corso Italia n.12	147,58 mq	200,00 €/mq	€ 29.516,00	100,00%	€ 29.516,00
Valore di stima:					€ 29.516,00

Valore di stima: € 29.516,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche e comunali per regolarizzazione urbanistica e catastale	3850,00	€
Lavori di demolizione e smaltimento basso fabbricato in pubblica discarica importo stimato	1650,00	€

Valore finale di stima: € 24.016,00

I valore iniziale di stima dell'immobile viene deprezzato delle spese tecniche e dei costi amministrativi necessari per la regolarizzazione dell'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico e catastale, nonché dei costi relativi alla demolizione del basso fabbricato nel cortile.

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 14/07/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Armando Aceto rep.168945 (Aggiornamento al 29/12/2005)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. n.1034 del 12.03.1996 (Aggiornamento al 12/03/1996)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - D.I.A. n.38 del 05.01.2006 (Aggiornamento al 05/01/2006)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Estratto google earth
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento Ipotecario (Aggiornamento al 10/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetri dei locali e tavola di raffronto (Aggiornamento al 11/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 11/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica contratti (Aggiornamento al 05/05/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pontestura (AL) - Corso Italia n.12

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione, libero su due lati e dotato di cortile. La struttura si sviluppa in parte su tre piani fuori terra e in parte su due. Al piano terra si trovano un ampio ingresso con ripostiglio sottoscala, un soggiorno con accesso al cortile retrostante e al vano cantina. Al primo piano sono presenti una cucina, i servizi e un locale esterno adibito a deposito, accessibile tramite un ballatoio. Al secondo piano sono ubicate due camere, una delle quali dotata di balcone lato cortile. Il Comune di Pontestura (AL) si trova a un'altitudine di 140 metri s.l.m. Il territorio si estende oggi per 18,92 km² e confina con i comuni di Camino, Casale Monferrato, Cereseto, Coniolo, Morano sul Po, Ozzano Monferrato, Serralunga di Crea e Solonghello. È un piccolo centro prevalentemente agricolo, con poche attività commerciali e servizi comunali di base. I beni si trovano in una posizione centrale rispetto al piccolo centro abitato del Comune di Pontestura, a pochi chilometri dalla strada provinciale e dalla città di Casale Monferrato (AL).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 259, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 259 sub.3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 259, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente perizia è individuato nel vigente P.R.G. come segue: Area di P.R.G.: Addensamento Storico Rilevante - art. 9 bis; Area di P.R.G.: Nuclei storici - art. 16. Art. 16 - Nucleo Storico Per gli edifici esistenti nel nucleo storico, gli interventi ammessi risultano i seguenti: 1) Edifici di tipo A1: di interesse storico- ambientale - architettonico o documentario come distinto nelle tavole D1, D2, D3, D4 del P.R.G. Gli edifici di interesse storico - artistico, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e quelli individuati come tali nel P.R.G. sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, il rilascio dell'autorizzazione segue le procedure descritte dagli articoli delle suddette leggi. Gli edifici non compresi negli elenchi delle su indicate leggi, ma individuati come tipo A1 sulle tavole D1, D2, D3, D4 del P.R.G. sono soggetti esclusivamente a restauro conservativo, subordinatamente al parere di cui all'ultimo comma dell'art.49 della legge regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni. 2) Edifici di tipo A2: di interesse ambientale. Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro come definiti al precedente art.15; possibilità di ristrutturazione interna con l'esclusione degli interventi di cui alla lettera e) ed h), del punto D del precedente art.15. Per quanto attiene il recupero dei rustici (lettera d) punto D art.15), esso risulta ammesso per i fienili, le ex stalle ed i porticati facenti parte dell'edificio principale fino al recupero totale di quanto contenuto nelle sagome esistenti. Ove non fosse possibile effettuare il recupero dei volumi rustici, in quanto, per tipologia non contenuti nel corpo principale dell'edificio, è consentito, in presenza di tipologie a doppia schiera, il recupero, purché contenuto nelle sagome esistenti, di volume non residenziale sul lotto o anche su lotti contigui appartenenti alla stessa proprietà fino al raggiungimento di un indice fondiario complessivo massimo di 2,5 mc/mq calcolato sull'intera area di pertinenza comprensiva di lotti contigui appartenenti alla stessa proprietà. Tale calcolo dovrà prescindere da eventuali frazionamenti realizzati posteriormente all'adozione della 2° variante al P.R.G. E' comunque sempre concesso "una tantum" un recupero massimo di 30 mq. utili anche se supera tale indice fondiario. Anche tale recupero a destinazione abitativa dovrà avvenire nell'ambito della sagoma della costruzione esistente e prioritariamente all'interno del corpo principale dell'edificio. Sono escluse da tale recupero le tettoie aperte da tre o più lati. La visuale libera delle finestre così ricavate non potrà essere inferiore a mt.10 o non minore di quella preesistente ai lavori. Per le distanze dai confini e le altezze dovranno essere mantenuti i valori esistenti. 3) Edifici di tipo A3-A4-A5: inseriti nel tessuto urbanistico storico. Sono ammessi, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita al precedente art.15. E' pure ammesso l'ampliamento fino al

20% della superficie lorda preesistente già destinata alla residenza, quando non siano possibili recuperi di fienili o porticati, purché l'edificio non determini una volta ampliato o sopraelevato una densità di fabbricazione superiore a 3 mc./mq. e sia rispettato per le sopraelevazioni il perimetro preesistente e per gli ampliamenti una distanza minima dai confini di ml.3,00: se esistono fabbricati in aderenza, oppure, negli altri casi, previa intesa scritta autenticata tra i proprietari confinanti, è consentita l'edificazione in aderenza. Tra pareti finestrate deve essere rispettata la distanza minima di ml.10; nel caso di distanze inferiori l'apertura di finestre potrà avvenire previo assenso scritto autenticato del proprietario confinante. E' consentito il recupero dei rustici non più adibiti all'attività agricola ai fini residenziali, totalmente per quelli inseriti nel corpo principale di fabbrica e parzialmente, fino al raggiungimento di un indice di fabbricazione massimo di 3 mc./mq. per le travate già chiuse da almeno tre lati. E' comunque sempre concesso "una tantum" un recupero massimo di 30 mq. utili anche se supera tale indice. Con lo stesso indice di fabbricabilità di 3 mc./mq. sono ammesse demolizioni degli elementi in contrasto con l'ambiente e fatiscenti e la loro ricostruzione. In tal caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti di prospetti, gronde e colmi preesistenti almeno verso via, mentre sulle altre fronti dovranno essere rispettate per le pareti finestrate, le distanze minime di ml.5 dai confini e ml. 10 tra pareti finestrate e saranno ammessi innalzamenti come indicato al punto e) - D dell'art.15. Sono escluse dal recupero le tettoie aperte da due o più lati. I proprietari degli immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, ivi compresi i rustici, parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art.9 della L. 122/1989; l'esecuzione di queste opere ed interventi è soggetta ad autorizzazione gratuita. Sono ammessi interventi su bassi fabbricati esistenti, da destinarsi ad uso autorimessa, in numero di uno ogni unità abitativa utilizzata come residenza del richiedente, esistente alla data di adozione del Piano, sull'area di pertinenza dell'edificio principale; l'esecuzione deve avvenire in muratura con rivestimenti ad intonaco civile o rustico, serramenti in legno, tetto ad una o due falde con manto di copertura tradizionale, contestualmente dovrà essere realizzata la sistemazione, per quanto ritenuto necessario dalla C.I.E., dell'intera area di pertinenza dell'edificio. I prospetti degli edifici di tutto il nucleo storico dovranno mantenere le caratteristiche ambientali preesistenti; qualunque opera di manutenzione ordinaria o straordinaria, nonché di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, dovrà osservare le prescrizioni costruttive previste dal Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera del CC. N. 16 del 26/6/2000. Nelle aree di "Nucleo Storico", oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse le seguenti attività (già descritte all'art. 10 delle presenti Norme), con le seguenti limitazioni: - attività individuate ai nn. 1), 2), 3), 4), con una superficie massima pari a mq. 250, e previo il reperimento (con dismissione o convenzionamento all'uso pubblico) di superfici per servizi di cui al comma 3° art. 21 L.R. 56/77, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Per interventi con superficie lorda di pavimento massima pari a mq. 100, o in caso di impossibilità di dismissione o di mancanza di funzionalità dell'area da dimettere, è ammessa la totale monetizzazione. - Attività individuate al n.5). - Per le attività di commercio al dettaglio individuate con il n. 2 si richiamano i disposti di cui al comma 7 del precedente articolo 9bis.

Prezzo base d'asta: € 24.016,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.016,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pontestura (AL) - Corso Italia n.12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 259, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 259 sub.3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 259, Qualità Ente Urbano	Superficie	147,58 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente, il fabbricato si trova in uno stato conservativo pessimo, attribuibile alla mancanza di manutenzione ordinaria. Si segnala che il piano terra e il primo piano sono stati parzialmente ristrutturati successivamente all'acquisto, mediante D.I.A. n.38 del 05.01.2006. Inoltre, l'abitazione risulta completamente arredata.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione, libero su due lati e dotato di cortile. La struttura si sviluppa in parte su tre piani fuori terra e in parte su due. Al piano terra si trovano un ampio ingresso con ripostiglio sottoscala, un soggiorno con accesso al cortile retrostante e al vano cantina. Al primo piano sono presenti una cucina, i servizi e un locale esterno adibito a deposito, accessibile tramite un ballatoio. Al secondo piano sono ubicate due camere, una delle quali dotata di balcone lato cortile. Il Comune di Pontestura (AL) si trova a un'altitudine di 140 metri s.l.m. Il territorio si estende oggi per 18,92 km ² e confina con i comuni di Camino, Casale Monferrato, Cereseto, Coniolo, Morano sul Po, Ozzano Monferrato, Serralunga di Crea e Solonghello. È un piccolo centro prevalentemente agricolo, con poche attività commerciali e servizi comunali di base. I beni si trovano in una posizione centrale rispetto al piccolo centro abitato del Comune di Pontestura, a pochi chilometri dalla strada provinciale e dalla città di Casale Monferrato (AL).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 06/11/2024
Reg. gen. 5273 - Reg. part. 466
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI VERCELLI
Data: 08/10/2024
N° repertorio: 440
Note: SEZIONE D -ULTERIORI INFORMAZIONI E' volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di € 50.000,00. Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 17/03/2025
Reg. gen. 1257 - Reg. part. 1011
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI IFIS NPL INVESTING SPA e per essa IFIS NPL SERVICING SPA (già GEMINI SPA) ha notificato in data 24.12.2024 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di € 72.070,87 oltre spese legali ed occorrendo tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.