

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tibaldi Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17

All'udienza del 14/06/2024, il sottoscritto Arch. Tibaldi Monica, con studio in Via Carlo III Di Savoia, 2 - 13100 - Vercelli (VC), email monica.tibaldi@libero.it, PEC monica.tibaldi@archiworldpec.it, Tel. 0161 251 858, Fax 0161 251 858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2024 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 Crescentino (VC) - Via Gonella n. 15

Fabbricato di abitazione a due elevazioni con pertinenziale corte e piccolo fabbricato accessorio (ex porcile), ubicato in frazione San Genuario, distante circa cinque chilometri dal comune di appartenenza, Crescentino. La frazione di San Genuario è priva di servizi. L'abitazione in esecuzione si caratterizza come casa "in linea", tipica del nuclei di antica formazione, composta al piano terra da cucina, sottoscala, soggiorno, bagno e scala di collegamento al piano primo, quest'ultimo articolato in camera con piccolo bagno e locale al rustico (legnaia) a nudo tetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/07/2024.

Custode delle chiavi: Dott. Paola Ponzana

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 Crescentino (VC) - Via Gonella n. 15

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

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Gli esecutati non hanno un regime patrimoniale, in quanto il sig. **** Omissis **** è celibe e la signora **** Omissis **** è nubile.

CONFINI

La proprietà esecutata confina, riferendomi all'estratto di mappa catasto terreni del foglio 51, particella 87 (fabbricato) graffiata con particella 99 (corte) e 293 (fabbricato accessorio) (allegato 2):

Fabbricato principale particella 87:

- A nord particella 79
- A est particella 88
- A sud via Gonella
- A ovest particella 86

Corte particella 99:

- A nord via Gonella e particella 98
- A est particella 110
- A sud particella 222
- A ovest particelle 98 - 97 e porcile (in esecuzione)

Fabbricato accessorio particella 293:

- A nord particella 98
- A est corte (in esecuzione particella 99)
- A sud particella 222
- A ovest particella 97

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,69 mq	73,81 mq	1	73,81 mq	253,00 m	Terra
Abitazione	59,94 mq	73,81 mq	1	73,81 mq	290,00 m	Primo
Legnaia	30,51 mq	33,11 mq	0,20	5,20 mq	416,00 m	Primo
Cortile	86,00 mq	86,00 mq	0,02	1,72 mq	0,00 m	Terra
Deposito - ex porcile	3,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	179,00 m	Terra
Balcone scoperto	8,79 mq	8,79 mq	0,25	2,20 mq	266,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				157,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I cespiti eseguiti sono localizzati in San Genuario, frazione caratterizzata da un nucleo di pochi abitanti, priva di servizi e di collegamento con il comune di riferimento, Crescentino.

In fondo alla via Gonella, strada senza uscita, si colloca l'unità di abitazione e antistante a quest'ultima la corte, gravata da servitù di passaggio a favore delle proprietà confinanti (particella 222 e 109); sul confine sud-ovest della corte si trova il piccolo fabbricato accessorio (ex porcile).

La consistenza di quest'ultimo, negli anni è stata modificata; sono state demolite le pareti e antistante allo scheletro della struttura, (vedi documentazione fotografica - allegato 1) è stata ampliata la superficie e perimetrata da pareti di recupero, in polycarbonato, con la presenza di piccoli pilastri in cemento a sostegno del tetto in legno con manto in eternit. Questo ampliamento fatto abusivamente, non rispetta le distanze dal vicino, pertanto non è urbanisticamente sanabile; inoltre l'area di P.R.G.C. in cui insiste la consistenza eseguita, non prevede la possibilità di effettuare ampliamenti.

L'ampliamento abusivo di cui sopra, al primo sopralluogo ha indotto il perito a ritenere che lo stesso fosse parte della particella 86 e il piccolo accessorio, ex porcile, fosse stato inglobato con la proprietà confinante, particella 222. Tuttavia durante il secondo accesso in presenza del proprietario della particella 222 limitrofa, il perito ha potuto rilevare l'effettiva consistenza delle proprietà oggetto di esecuzione (allegato 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1976 al 21/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 87, Zc. 2 Categoria A4

		Cl.1, Cons. 4 Rendita € 0,21 Piano T-1 Graffato 99 - 293
Dal 21/12/1986 al 15/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 87, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 0,21 Piano T-1 Graffato 99-293
Dal 15/05/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 293, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 0,21 Piano T-1 Graffato 87-99
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 87, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1 Rendita € 101,23 Piano T-1 Graffato 293-99
Dal 01/01/1994 al 11/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 293 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 91,10 Piano T-1 Graffato 87-99
Dal 11/11/1994 al 19/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 293, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 91,10 Piano T-1 Graffato 87-99
Dal 19/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 99, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 97 mq Rendita € 91,10 Piano T-1 Graffato 293-87
Dal 09/11/2015 al 11/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 87, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 97 mq Rendita € 91,10 Piano T-1 Graffato 99-293

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, (allegato 4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	87		2	A4	1	4	97 mq	91,1 €	T-1	99-293

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ABITAZIONE

Le difformità catastali dell'abitazione consistono in:

PIANO TERRA

- la parete tra la cucina e la cantina è stata parzialmente demolita o meglio è stato abbassato il tramezzo ad una altezza di circa 110 cm ed è stata tolta la porta, allargando il passaggio, creando un unico vano;
- nel sottoscala è presente una piccola finestrella, esistente da sempre e dimenticata graficamente nella scheda catastale;
- nel vano a soggiorno, non denominato in planimetria, è stato costruito abusivamente un antibagno e bagno (con ventilazione forzata);

PIANO PRIMO

- camera con piccolo bagno, non denominati in planimetria ma conformi allo stato dei luoghi.
- legnaia conforme
- balcone lungo tutta la facciata conforme.

Per sanare le difformità è necessario presentare una CILA in sanatoria con una sanzione pari a euro 1.000 oltre a diritti di segreteria.

ACCESSORIO (ex porcile)

Il piccolo accessorio che originariamente si pensava inglobato nell'abitazione confinante a quest'ultimo, in sede di attenta verifica con la proprietà stessa, si è scoperto essere stato parzialmente demolito ed ampliato. Pertanto non è stato necessario provvedere ad un frazionamento e successivo accatastamento.

La difformità catastale dell'accessorio, che rimane graffato e formante corpo unico con l'unità principale consiste in:

- ampliamento mediante l'utilizzo di pannelli in polycarbonato e pilastri prefabbricati in cemento. Il tetto del manufatto è in orditura di legno con manto in eternit.

La difformità non è sanabile in quanto l'ampliamento andrebbe ad inficiare la distanza dalle pareti finestrate dell'abitazione.

E' sufficiente smantellare la porzione di ampliamento e riportare il basso fabbricato alle dimensioni originarie.

Si allega visura catastale a conferma dei dati indicati (allegato 6).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono (vedi documentazione fotografica allegato 1).
I locali sono arredati e ingombri da mobili, suppellettili, elettrodomestici, vestiario, oggetti vari, privi di valore.
Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile essendo in stato di abbandono da lungo tempo si presenta in scarse condizioni.
Al piano terreno è presente umidità da risalita e al piano primo il soffitto della camera, presenta tracce di infiltrazione d'acqua.

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La corte dell'immobile pignorato distinta al catasto con la particella 99, è gravata da servitù di passaggio a favore delle particelle 222 e 109.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, verosimilmente risalente ai primi anni del secolo scorso, (la scheda catastale risale al 1942 - allegato 7), caratterizzato da murature portanti in mattoni, tetto in orditura di legno e manto in tegole/coppi.

La proprietà elevata a due piani fuori terra, con orientamento prioritario delle pareti finestrate a sud, si presenta in discrete condizioni statiche ma in scarse condizioni di manutenzione.

Sono presenti muffe per l'umidità di risalita dalle murature e tracce di perdita d'acqua, proveniente dal tetto, nella camera al piano primo, provocando il distaccamento dell'intonaco dal solaio.

Gli orizzontamenti sono:

PIANO TERRA

- in cucina a volta con altezza media di 2,47 m, in soggiorno il solaio è piano in putrelle/laterizio con altezza

2,66 m;

PIANO PRIMO

- in camera il solaio è piano in putrelle/laterizio con altezza 2,97m.

La legnaia al piano primo è priva di pavimentazione e presenta pareti intonacate con intonaco rustico; il tetto è a vista.

La scala interna di collegamento al piano primo è in muratura con pedata in pietra.

Il tetto caratterizzato da due falde è in legno con manto in coppi, privo di coibentazione.

Le rifiniture interne comprendono:

- pareti intonacate e pitturate;
- pavimentazioni e rivestimenti in ceramica;
- porte interne in legno tamburato con pannello centrale in vetro.

Serramenti esterni in legno vetro singolo e persiane in legno; portoncino d'ingresso in legno.

Impiantistica da verificare:

- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento con convettori a gas;
- caldaietta per acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1994 al 19/05/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VERCELLOTTI Luigi	11/11/1994	35659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	16/11/1994	324	1
Dal 19/05/2005 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VERCELLOTTI Luigi	19/05/2005	79491	17286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/05/2005	3386	-

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono presenti atti successivi al pignoramento. Vedi visura ipotecaria (allegato 5)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino il 28/07/2021
Reg. gen. 7157 - Reg. part. -
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 28/07/2021
N° repertorio: 7157
N° raccolta: -

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**
Trascritto a Vercelli il 24/05/2005
Reg. gen. 5025 - Reg. part. 3386
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 28/05/2024
Reg. gen. 4769 - Reg. part. 3793
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si allega visura ipotecaria (allegato 5) a conferma della invariata situazione delle formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile esecutato secondo le norme urbanistiche è ubicato in "zona di centro storico" (estratto di PRGC allegato 9) - Articolo 15 - CS - (norme di attuazione allegato 8).

In tale area le trasformazioni urbanistiche hanno carattere conservativo e di recupero delle volumetrie esistenti; non è ammessa la demolizione e l'ampliamento.

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.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Crescentino, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, è emersa una autorizzazione al rifacimento del bagno posto al piano primo.
L'autorizzazione del 11/06/1983 prot. n. 3196 era stata richiesta dalla signora **** Omissis ****, (allegato 10).

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.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale, quest'ultima risalente al 1942.
Ecco il dettaglio delle difformità.

ABITAZIONE

Le difformità dell'abitazione consistono in:

PIANO TERRA

- la parete tra la cucina e la cantina è stata parzialmente demolita o meglio è stato abbassato il tramezzo ad una altezza di circa 110 cm ed è stata tolta la porta, allargando il passaggio, creando un unico vano;
- nel sottoscala è presente una piccola finestrella, esistente da sempre e dimenticata graficamente nella scheda catastale;
- nel vano a soggiorno è stato costruito abusivamente un antibagno e bagno (con ventilazione forzata);

PIANO PRIMO

- camera con piccolo bagno, conformi allo stato dei luoghi.
- legnaia conforme
- balcone lungo tutta la facciata conforme.

Per sanare le difformità è necessario presentare una CILA in sanatoria con una sanzione pari a euro 1.000 oltre a diritti di segreteria.

ACCESSORIO (ex porcile)

La difformità dell'accessorio, che rimane graffato e formante corpo unico con l'unità principale consiste in:

- ampliamento dello stesso mediante l'utilizzo di pannelli di recupero in policarbonato e pilastri prefabbricati in cemento. Il tetto del manufatto è in orditura di legno con manto in eternit.

La difformità non è sanabile in quanto l'ampliamento, in tale area di P.R.G.C. non è previsto, oltre ad inficiare la distanza dalle pareti finestrate dell'abitazione confinante.

E' sufficiente smantellare la porzione di ampliamento e riportare il basso fabbricato alle dimensioni originarie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Crescentino (VC) - Via Gonella n. 15

Fabbricato di abitazione a due elevazioni con pertinenziale corte e piccolo fabbricato accessorio (ex porcile), ubicato in frazione San Genuario, distante circa cinque chilometri dal comune di appartenenza, Crescentino. La frazione di San Genuario è priva di servizi. L'abitazione in esecuzione si caratterizza come casa "in linea", tipica del nuclei di antica formazione, composta al piano terra da cucina, sottoscala, soggiorno, bagno e scala di collegamento al piano primo, quest'ultimo articolato in camera con piccolo bagno e locale al rustico (legnaia) a nudo tetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 87, Zc. 2, Categoria A4, Graffato 99-293

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

Valore di stima del bene: € 28.357,20

Per la valutazione del cespite oggetto di esecuzione, verificati attentamente i valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Vercelli (allegato 11) e dal listino immobiliare degli agenti immobiliari riuniti (AIR Italia allegato 12) è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato (allegato 13).

La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazioni con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

A fronte di quanto sopra, considerando lo stato conservativo e la localizzazione in frazione San Genuario, si ritiene di tenere in maggior considerazione i valori dei dinamici immobiliari (allegato 13), applicando una riduzione agli stessi, considerando che trattasi di annunci immobiliari e pertanto i valori sono opportunamente aumentati mediamente del 10%.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

Come già detto in precedenza, per regolarizzare le opere abusive, interne all'abitazione, con C.I.L.A. in sanatoria, il costo complessivo comprende:

COMUNE

- sanzione € 1.000,00

- diritti di segreteria € 50,00

- presentazione progetto C.I.L.A. € 1.000,00

AGENZIA DEL TERRITORIO

- docfa per riaccatastamento € 400,00

- diritti catastali 140,00

OPERE DI RIMOZIONE ampliamento basso fabbricato (ex porcile)

- rimozione e smaltimento eternit € 2.000,00

TOTALE € 4.590,00

STIMA FINALE

- Valore stimato € 28.357,20

a dedurre oneri per difformità

€ 28.357,20 - 4.590,00 = 23.767,20



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Crescentino (VC) - Via Gonella n. 15	157,54 mq	180,00 €/mq	€ 28.357,20	100,00%	€ 28.357,20
				Valore di stima:	€ 28.357,20



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 07/04/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tibaldi Monica

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Tavola grafica per consistenza immobiliare (Aggiornamento al 04/02/2025)



- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura ipotecaria aggiornata (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Norme di Attuazione P.R.G.C. (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto P.R.G.C. (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Documentazione edilizia - autorizzazione (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori immobiliari OMI (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori listino immobiliare AIR ITALIA (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valori immobiliari di mercato - Dinamici (Aggiornamento al 04/02/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Crescentino (VC) - Via Gonella n. 15
Fabbricato di abitazione a due elevazioni con pertinenziale corte e piccolo fabbricato accessorio (ex porcile), ubicato in frazione San Genuario, distante circa cinque chilometri dal comune di appartenenza, Crescentino. La frazione di San Genuario è priva di servizi. L'abitazione in esecuzione si caratterizza come casa "in linea", tipica del nuclei di antica formazione, composta al piano terra da cucina, sottoscala, soggiorno, bagno e scala di collegamento al piano primo, quest'ultimo articolato in camera con piccolo bagno e locale al rustico (legnaia) a nudo tetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 87, Zc. 2, Categoria A4, Graffato 99-293 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile esecutato secondo le norme urbanistiche è ubicato in "zona di centro storico" (estratto di PRGC allegato 9) - Articolo 15 - CS - (norme di attuazione allegato 8). In tale area le trasformazioni urbanistiche hanno carattere conservativo e di recupero delle volumetrie esistenti; non è ammessa la demolizione e l'ampliamento.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - Via Gonella n. 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 87, Zc. 2, Categoria A4, Graffato 99-293	Superficie	157,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile essendo in stato di abbandono da lungo tempo si presenta in scarse condizioni. Al piano terreno è presente umidità da risalita e al piano primo il soffitto della camera, presenta tracce di infiltrazione d'acqua.		
Descrizione:	Fabbricato di abitazione a due elevazioni con pertinenziale corte e piccolo fabbricato accessorio (ex porcile), ubicato in frazione San Genuario, distante circa cinque chilometri dal comune di appartenenza, Crescentino. La frazione di San Genuario è priva di servizi. L'abitazione in esecuzione si caratterizza come casa "in linea", tipica del nuclei di antica formazione, composta al piano terra da cucina, sottoscala, soggiorno, bagno e scala di collegamento al piano primo, quest'ultimo articolato in camera con piccolo bagno e locale al rustico (legnaia) a nudo tetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		