

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romoli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2025 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	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

All'udienza del 11/10/2025, il sottoscritto Geom. Romoli Andrea, con studio in Via Confienza, 15 - 13100 - Vercelli (VC), email geomandrearomoli@gmail.com, PEC andrea.romoli@geopec.it, Tel. 0161 54322, Fax 0161 54322, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Ozzano Monferrato (AL) - via Roma 32

Fabbricato terratetto con abitazione di tipo popolare su tre livelli, costituito da locali abitabili, locali di sgombero, locali in corso di ristrutturazione allo stadio iniziale, cortili di pertinenza. E' situato nel centro abitato di Ozzano Monferrato, con ingresso da sedime di proprietà affacciato su Via Roma, strada a medio traffico veicolare (tratto della S.P. 457 VAR) che lambisce il paese. Il fabbricato si trova a circa 500 m in linea d'aria dal centro storico di Ozzano Monferrato, ove si trovano tutti i servizi principali (municipio, scuola materna, chiesa parrocchiale).

La proprietà comprende anche delle aree esterne costituite da:

- sedime di accesso alla proprietà da Via Roma, gravato da apparente servitù di passaggio a favore di terzi (fabbricato al civico n. 30/d); nell'atto di acquisto è riportata la dicitura generica "Quanto ceduto viene a lei trasmesso a corpo con tutte le accessioni, attinenze, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, apparenti ed occulte inerenti".
- cortile su lato ingresso, parzialmente coperto nella porzione iniziale;
- area coperta all'estremità Sud, di collegamento tra il cortile su lato ingresso e il cortile su retro abitazione;
- cortile su retro abitazione.

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** - Terratetto ubicato a Ozzano Monferrato (AL) - via Roma 32

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile redatta dal **** Omissis ****, notaio in Torino, datata 15/07/2025; in riferimento all'immobile pignorato, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che, antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento, i beni erano di proprietà di **** Omissis **** a seguito di atto di compravendita del 28/05/1992 trascritto il 11/06/1992.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale e la visura storica dell'immobile; non ha depositato altra documentazione catastale agli atti (scheda planimetrica dell'immobile pignorato).

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato: tale documento è stato richiesto dall'Esperto Stimatore in data 09/01/2026: da esso **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****. E' stato acquisito il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Palestro (PV), con indicazione delle annotazioni a margine.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

All'atto della notifica del pignoramento in data 09/06/2025 parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto di compravendita trascritto ai nn. 3721/3014 in data 24/07/2018. Non risultano altri comproprietari.

Il bene oggetto di pignoramento è ufficialmente e tuttora posseduto dal soggetto esecutato, **** Omissis ****, non risultando atti di vendita dell'immobile stesso.

CONFINI

Confini del terreno su cui sorge il fabbricato: a Nord particella 392 del Fg. 13 e Via Roma, a Est particelle 7 e 401 del Fg. 13, a Sud particella 401 del Fg. 13, a Ovest part. 6 del Fg. 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali abitabili piano terra	21,10 mq	37,10 mq	1	37,10 mq	2,70 m	T
Locali di sgombero / ripost.	80,50 mq	107,90 mq	0,2	21,58 mq	2,35 m	T
Bagno H<2.40	2,70 mq	4,90 mq	0,5	2,45 mq	2,00 m	T
Locali abitabili piano primo	31,80 mq	49,20 mq	1	49,20 mq	2,65 m	1
Ripostigli (sottotetto)	70,60 mq	90,80 mq	0,2	18,16 mq	3,00 m	1
Locali abitabili piano secondo	29,20 mq	49,20 mq	1	49,20 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	12,70 mq	12,70 mq	0,25	3,17 mq	0,00 m	1
Balcone senza parapetto	9,10 mq	9,10 mq	0,1	0,91 mq	0,00 m	1
Androne/portico su retro	44,00 mq	44,00 mq	0,2	8,80 mq	3,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				190,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato terratetto che si sviluppa su tre piani fuori terra (non è presente piano interrato), con abitazione di tipo popolare su tre livelli, costituito da locali abitabili, locali di sgombero/ripostigli (alcuni a piano primo si presentano al rustico, in ristrutturazione iniziata ma attualmente non in corso), cortili di pertinenza.

L'immobile ha accesso da sedime privato che si innesta su via Roma.

L'unità immobiliare è costituita da:

- a piano terreno: ingresso, una camera, un locale di sgombero, altezza utile interna di m 2.70, un disimpegno con scala interna in legno di accesso al piano primo; sono presenti due locali uso tavernetta, censiti come ripostigli, con altezza utile interna di m 2.35, quindi non abitabili, e un piccolo bagno con altezza utile interna di m 2.00, accessibile dal locale suddetto; è presente inoltre un ampio locale di sgombero con accesso solo da cortile laterale; la superficie lorda complessiva è pari a circa 150 mq. E' presente inoltre un'area coperta di collegamento tra il cortile su lato ingresso e il cortile su retro abitazione, superficie circa 44 mq, censita come androne / portico, con pavimentazione in terra battuta (cemento nella parte finale del portico, di accesso al cortile); al fondo del portico è presente una vasca di raccolta acque; la copertura dell'androne, inaccessibile al momento del sopralluogo, è censita come lastrico solare sulla scheda catastale agli atti.

- a piano primo: soggiorno e cucina, altezza utile interna di m 2.65, con affaccio su balcone di circa 12 mq verso cortile di proprietà; nel soggiorno vi è una scala interna in legno di accesso al piano secondo; superficie lorda pari a circa 50 mq. Perpendicolarmente alla manica principale sono presenti quattro locali censiti come ripostigli, serviti da corridoio laterale di disimpegno; i suddetti locali sono al rustico, in fase di ristrutturazione allo stadio iniziale; l'altezza utile media interna è variabile tra m 3.18 - 2.85 - 2.00 m; superficie lorda sviluppata pari a circa 90 mq, è presente un balcone di circa 9 mq sprovvisto di parapetto sul lato verso l'ingresso alla proprietà.

- a piano secondo: una camera altezza utile interna di m 2.70, e un bagno, altezza utile interna di m 2.60, serviti da corridoio di disimpegno; superficie lorda a circa 50 mq.

La superficie lorda complessiva è di circa 340 mq.

La superficie netta calpestabile complessiva è di circa 235 mq.

La proprietà comprende anche aree esterne che nella stima del valore degli immobili si considerano comprese nel valore dei fabbricati; le aree esterne sono costituite da:

- sedime di accesso alla proprietà da Via Roma, superficie circa 80 mq, gravato da apparente servitù di passaggio a favore di terzi; nell'atto di acquisto è riportata la dicitura generica "Quanto ceduto viene a lei trasmesso a corpo con tutte le accessioni, attinenze, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, apparenti ed occulte inerenti"; la pavimentazione è in terra battuta con strato superiore in ghiaietto;
- cortile su lato ingresso, superficie circa 100 mq di cui circa 30 mq coperti con lastre in policarbonato traslucido su orditura in legno; pavimentazione in cemento / terra battuta;
- cortile su retro abitazione, superficie circa 101 mq; pavimentazione in cemento con porzioni in terra battuta; è presente un pozzo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1992 al 11/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 12, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6.5 vani Piano T-1-2
Dal 11/02/2008 al 05/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 12, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6.5 vani Piano T-1-2
Dal 05/02/2018 al 19/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 12, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 vani Piano T-1-2
Dal 19/07/2018 al 14/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 12, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 vani Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

13	12	2		A4	2	10 vani	200 mq		T-1-2	
----	----	---	--	----	---	---------	--------	--	-------	--

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
13	12				Ente Urbano		00 04 90 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Il debitore esecutato è soggetto privato, non è soggetto passivo IVA né esercente attività di costruzione o ristrutturazione, per cui trattandosi di immobili abitativi / residenziali, la vendita immobiliare in sede di esecuzione forzata non è soggetta ad IVA.

L'accesso ai beni per il sopralluogo di verifica è stato eseguito in data 31/10/2025, unitamente al Custode dei beni **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

La parte abitabile del fabbricato a piano primo e a piano secondo ha condizioni manutentive sufficienti per tutti gli elementi edilizi e per le finiture (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni). La parte abitabile del fabbricato a piano terra ha condizioni manutentive appena sufficienti; gli altri locali a piano terra hanno condizioni manutentive insufficienti, compreso il wc; il ripostiglio risulta ingombro di materiali vari accatastati alla rinfusa. Condizioni sufficienti anche per l'area cortilizia su cui affaccia il lato Sud dell'immobile.

Le porzioni destinate a locali di sgombero a piano primo dell'ala Est hanno condizioni manutentive insufficienti, con presenza di materiali vari posti alla rinfusa considerabili alla stregua di rifiuti; condizioni insufficienti anche per il cortile laterale da cui si accede all'abitazione, con presenza di materiali vari accatastati e in disordine.

PARTI COMUNI

Il fabbricato costituisce unica unità immobiliare e non ha regime condominiale, quindi non vi sono parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Una porzione dei beni pignorati, ovvero il sedime di accesso alla proprietà da Via Roma, si ritiene essere gravato da servitù di passaggio apparente nei confronti del fabbricato confinante sul lato Est (civico n. 30/d), che presenta una porta di ingresso al fabbricato stesso che si apre sul sedime di proprietà dell'esecutato. Nell'atto di acquisto è riportata la dicitura generica "Quanto ceduto viene a lei trasmesso a corpo con tutte le accessioni, attinenze, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, apparenti ed occulte inerenti".

Non sussistono vincoli di censo, livello o uso civico, nè di carattere storico-artistico.

Le formalità, vincoli o oneri gravanti che possono restare a carico dell'acquirente sono quelli descritti in relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura verticale del fabbricato è in muratura portante, i soffitti sono piani in putrelle metalliche e volteggiate/tavelloni in laterizio. Il tetto è a falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole per il fabbricato principale (abitazione), in lastre di fibrocemento con probabile presenza di amianto per il fabbricato laterale (ala Est). La porzione di cortile coperto all'ingresso ha tetto con orditura in legno e manto in lastre traslucide tipo plexiglass.

Le pareti perimetrali sono in muratura piena spessore variabile tra circa 45-50-55 cm.

Caratteristiche dell'alloggio: l'altezza utile interna è di 2.70 m, le pareti divisorie interne sono in muratura di mattoni forati spessore 10 cm, i locali hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica (piano terra e piano secondo) e in laminato effetto legno (piano primo); bagno e cucina hanno rivestimenti in ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro, la porta di ingresso è in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e antoni esterni in legno. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento: quest'ultimo è con radiatori in acciaio a piano secondo, stufa a legna a piano primo (posizionata in cucina), stufa a pellet a piano terra (posizionata nell'ingresso).

Caratteristiche dell'area cortilizia: la pavimentazione è in battuto di cemento con parti in terra battuta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato, a titolo di residenza, dall'esecutato **** Omissis **** e dai familiari conviventi: la moglie **** Omissis ****, il figlio **** Omissis ****, la figlia **** Omissis **** e la nipote **** Omissis ****.

In data 09.01.2026 sono stati acquisiti presso il Comune di Ozzano Monferrato

- i certificati di: stato di famiglia e stato civile dell'esecutato,
- i certificati storici di residenza di tutti gli occupanti l'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/05/1992 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita

11/02/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aceto Armando	28/05/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	11/06/1992	3657	2814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2008 al 19/07/2018	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	20/02/2008	1129	778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Oppezzo Antonio	19/07/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	24/07/2018	3721	3014
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 07/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 24/07/2018
Reg. gen. 3723 - Reg. part. 381
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Oppezzo Antonio
Data: 19/07/2018
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Casale Monferrato il 15/09/2023
Reg. gen. 4661 - Reg. part. 339
Importo: € 607.222,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 303.611,38
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 14/09/2023

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Casale Monferrato il 15/07/2025
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 2994
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto della procedura si trovano in Ozzano Monferrato (AL) in area urbanistica denominata "B1 21" e normata dall'art. 8_b delle Norme di Attuazione del PRGI.

Per le aree ed edifici di tipo B gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il P.R.G.I., pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico - edilizio.

Per le aree ed edifici di tipo B1, costituenti il tessuto urbanistico-edilizio omogeneo delle aree di tipo A, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un

massimo del 20%, nel caso che la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,5 mc/mq, la superficie utile netta può essere aumentata fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq.

Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta agibile.

Presso l'Archivio Edile del Comune di Ozzano Monferrato sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 54 del 15.12.1993 per intervento di recupero e adeguamento igienico di fabbricato esistente in Via Roma 32;
- SCIA in Sanatoria n. 1/2018 per modifiche distributive interne e di prospetto in difformità alla concessione n. 54 del 15/12/1993.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

Si annota che il certificato energetico APE (allegato all'atto di acquisto del 2018) è da poco scaduto il 02.11.2025.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Ozzano Monferrato (AL) - via Roma 32
Fabbricato terratetto con abitazione di tipo popolare su tre livelli, costituito da locali abitabili, locali di

sgombero, locali in corso di ristrutturazione allo stadio iniziale, cortili di pertinenza. E' situato nel centro abitato di Ozzano Monferrato, con ingresso da sedime di proprietà affacciato su Via Roma, strada a medio traffico veicolare (tratto della S.P. 457 VAR) che lambisce il paese. Il fabbricato si trova a circa 500 m in linea d'aria dal centro storico di Ozzano Monferrato, ove si trovano tutti i servizi principali (municipio, scuola materna, chiesa parrocchiale). La proprietà comprende anche delle aree esterne costituite da: - sedime di accesso alla proprietà da Via Roma, gravato da apparente servitù di passaggio a favore di terzi (fabbricato al civico n. 30/d); nell'atto di acquisto è riportata la dicitura generica "Quanto ceduto viene a lei trasmesso a corpo con tutte le accessioni, attinenze, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, apparenti ed occulte inerenti". - cortile su lato ingresso, parzialmente coperto nella porzione iniziale; - area coperta all'estremità Sud, di collegamento tra il cortile su lato ingresso e il cortile su retro abitazione; - cortile su retro abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 12, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 12, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 89.567,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Ozzano Monferrato (AL) - via Roma 32	190,57 mq	470,00 €/mq	€ 89.567,90	100,00%	€ 89.567,90
				Valore di stima:	€ 89.567,90

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 14/01/2026

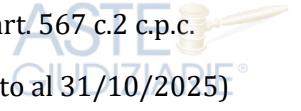
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romoli Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie dimostrative dello stato attuale degli immobili
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica degli immobili
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Documentazione catastale agli atti



- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure presso Uff. Territorio di Casale Monferrato - Servizio pubblicità immobiliare (Aggiornamento al 07/01/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione norme urbanistiche di Ozzano Monferrato
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Copie dei titoli edilizi e degli elaborati tecnici reperiti presso il Comune di Ozzano Monferrato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check-list dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso ai beni oggetto della procedura (Aggiornamento al 31/10/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di Stato civile dell'esecutato e Certificati storici di residenza (Aggiornamento al 09/01/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Ozzano Monferrato (AL) - via Roma 32

Fabbricato terratetto con abitazione di tipo popolare su tre livelli, costituito da locali abitabili, locali di sgombero, locali in corso di ristrutturazione allo stadio iniziale, cortili di pertinenza. E' situato nel centro abitato di Ozzano Monferrato, con ingresso da sedime di proprietà affacciato su Via Roma, strada a medio traffico veicolare (tratto della S.P. 457 VAR) che lambisce il paese. Il fabbricato si trova a circa 500 m in linea d'aria dal centro storico di Ozzano Monferrato, ove si trovano tutti i servizi principali (municipio, scuola materna, chiesa parrocchiale). La proprietà comprende anche delle aree esterne costituite da: - sedime di accesso alla proprietà da Via Roma, gravato da apparente servitù di passaggio a favore di terzi (fabbricato al civico n. 30/d); nell'atto di acquisto è riportata la dicitura generica "Quanto ceduto viene a lei trasmesso a corpo con tutte le accessioni, attinenze, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, apparenti ed occulte inerenti". - cortile su lato ingresso, parzialmente coperto nella porzione iniziale; - area coperta all'estremità Sud, di collegamento tra il cortile su lato ingresso e il cortile su retro abitazione; - cortile su retro abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 12, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 12, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto della procedura si trovano in Ozzano Monferrato (AL) in area urbanistica denominata "B1 21" e normata dall'art. 8_b delle Norme di Attuazione del PRGI. Per le aree ed edifici di tipo B gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il P.R.G.I., pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico - edilizio. Per le aree ed edifici di tipo B1, costituenti il tessuto urbanistico-edilizio omogeneo delle aree di tipo A, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20%, nel caso che la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,5 mc/mq, la superficie utile netta può essere aumentata fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq. Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Ozzano Monferrato (AL) - via Roma 32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 12, Sub. 2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 13, Part. 12, Qualità Ente Urbano	Superficie	190,57 mq
Stato conservativo:	La parte abitabile del fabbricato a piano primo e a piano secondo ha condizioni manutentive sufficienti per tutti gli elementi edilizi e per le finiture (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni). La parte abitabile del fabbricato a piano terra ha condizioni manutentive appena sufficienti; gli altri locali a piano terra hanno condizioni manutentive insufficienti, compreso il wc; il ripostiglio risulta ingombro di materiali vari accatastati alla rinfusa. Condizioni sufficienti anche per l'area cortilizia su cui affaccia il lato Sud dell'immobile. Le porzioni destinate a locali di sgombero a piano primo dell'ala Est hanno condizioni manutentive insufficienti, con presenza di materiali vari posti alla rinfusa considerabili alla stregua di rifiuti; condizioni insufficienti anche per il cortile laterale da cui si accede all'abitazione, con presenza di materiali vari accatastati e in disordine.		
Descrizione:	Fabbricato terratetto con abitazione di tipo popolare su tre livelli, costituito da locali abitabili, locali di sgombero, locali in corso di ristrutturazione allo stadio iniziale, cortili di pertinenza. E' situato nel centro abitato di Ozzano Monferrato, con ingresso da sedime di proprietà affacciato su Via Roma, strada a medio traffico veicolare (tratto della S.P. 457 VAR) che lambisce il paese. Il fabbricato si trova a circa 500 m in linea d'aria dal centro storico di Ozzano Monferrato, ove si trovano tutti i servizi principali (municipio, scuola materna, chiesa parrocchiale). La proprietà comprende anche delle aree esterne costituite da: - sedime di accesso alla proprietà da Via Roma, gravato da apparente servitù di passaggio a favore di terzi (fabbricato al civico n. 30/d); nell'atto di acquisto è riportata la dicitura generica "Quanto ceduto ... viene a lei trasmesso a corpo ... con tutte le accessioni, attinenze, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, apparenti ed occulte inerenti". - cortile su lato ingresso, parzialmente coperto nella porzione iniziale; - area coperta all'estremità Sud, di collegamento tra il cortile su lato ingresso e il cortile su retro abitazione; - cortile su retro abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato, a titolo di residenza, dall'esecutato **** Omissis **** e dai familiari conviventi: la moglie **** Omissis ****, il figlio **** Omissis ****, la figlia **** Omissis **** e la nipote **** Omissis ****. In data 09.01.2026 sono stati acquisiti presso il Comune di Ozzano Monferrato - i certificati di: stato di famiglia e stato civile dell'esecutato, - i certificati storici di residenza di tutti gli occupanti l'immobile.		

