

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 12/07/2024, il sottoscritto Geom. Di Bernardo Aldo, con studio in Via Liutprando, 28 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email aldiello73@gmail.com, PEC aldo.dibernardo@geopec.it, Tel. 0142 451 389, Fax 0142 451 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2024 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 Casale Monferrato (AL) - via Cantone Rossi n. 143 - Frazione Santa Maria del Tempio

In zona prettamente agricola:

Fabbricato abitativo indipendente risalente all'anno 1970 (finiture originali), elevato a n. 2 piani f.t. collegati da vano scala interno e vano scala esterno con veranda, LIBERO da persone, così disposto:

- a PT da locali accessori (c.t., w.c. Cantina, disimpegno e n. 2 autorimesse) per circa mq 110 lordi;
- a P1° da ingresso su corridoio, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere per circa mq 100 lordi + n.2 balconi.

PERTINENZE: cortile e giardino esclusivo recintato di circa mq 1000 utili.

* Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 2.600,00 da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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.

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Alessandra Rinetti), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 25/07/2024 previo avviso all'esecutato che risiede in altro comune.

In tale sede, lo scrivente ha effettuato le operazioni consistenti nella verifica degli spazi interni con misurazione con conseguente redazione "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2) al fine della determinazione delle effettive superfici; scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno per redazione della documentazione fotografica (ved. allegato 1).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Cantone Rossi n. 143 - Frazione Santa Maria del Tempo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Il debitore è risultato di stato libero al momento dell'acquisto dell'immobile come dichiarato sull'atto di acquisto (ved. Allegato 8 pagg. 2).

CONFINI

Consultando l'estratto di mappa (ved. Allegato 3) e considerando gli immobili oggetto di perizia in un unico corpo, censito NCT Fg 92 mapp. 65, quale ente urbano di mq 1117, le coerenze sono le seguenti:
a nord ed est col mapp. 77 con strada vicinale (privata);
a sud col mapp. 38 e 68;
e ad ovest col mapp 71.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locali accessori sub.1	51,01 mq	63,91 mq	0,50	31,95 mq	2,65 m	T
Autorimessa sub. 2	16,88 mq	18,38 mq	0,50	9,19 mq	2,65 m	T
Autorimessa sub. 3	22,68 mq	26,83 mq	0,50	13,41 mq	2,65 m	T
vano scala esterno sub.1	14,60 mq	14,60 mq	0,20	2,92 mq	0,00 m	
Abitazione sub. 1	84,78 mq	102,73 mq	1	102,73 mq	3,10 m	1°
Balcone scoperto sub. 1	16,60 mq	16,60 mq	0,25	4,15 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				164,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

* le superfici nette dei singoli vani sono evidenziate nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2)

ALTRE SUPERFICI PERTINENZE cortile e zona verde (lorde)

SUPERFICIE UTILE sub. 6: circa mq. 990,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella 65 all'NCT deriva dal FRAZIONAMENTO della stessa in atti 79/2001 n. 3659,1/2001.

Le UUII all'NCEU del Fg 92 mapp. 65 sub. 1, 2 e 3 sono state censite con pratica in data 12/10/1999 n. B02967.1/1999.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	65	1	2	A2	1	vani 7,5	145 mq	406,71 €	T-1	
	92	65	2	2	C6	3	17	18 mq	29,85 €	T	
	92	65	3	2	C6	3	22	25 mq	38,63 €	T	
	92	65	6		EU			1117 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

il sub. 6 è b.n.c. comune ai sub. 1, 2 e 3

Dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale dell'abitazione al Fg 92 mapp. 65 sub. 1 (ved. Allegato 05 pag. 2) presentata on data 12/10/1999, NON risulta aggiornata in quanto si sono rilevate difformità interne, meglio evidenziate nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2).

Tali difformità comunque non pregiudicano il trasferimento del bene ma sarà opportuno, da parte dell'acquirente, previo regolarizzazione edilizia, effettuare PRATICA DOCFA di VARIAZIONE CATASTALE di aggiornamento planimetria abitazione sopraindicata il cui costo è stimato in € 350,00 + iva + € 50,00 di spese= € 477,00 che arrotondato da € 500,00 in totale.

STATO CONSERVATIVO

Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo, oggetto di perizia, è risalente al 1970 e non è stato oggetto di risanamento di recente, pertanto presenta finiture ed impianti originali; sebbene non necessiti interventi urgenti, si segnalano alcune infiltrazioni dei balconi con la sottostante cantina (ved. foto 23,24,25 e 45) e del pluviale (ved. foto 9); non si segnalano infiltrazioni all'interno dei soffitti del P1°; il sottotetto, raggiungibile tramite botola nel corridoio, è stato visionato e risulta a prima impressione integro sebbene originale ma sarebbe opportuno, da parte dell'aggiudicatario, effettuare un'ispezione accurata ed un'eventuale ripassatura dello stesso.

Si segnala la rimozione di 2 elementi radianti nei locali soggiorno e cucina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attiva: Gli immobili hanno accesso dalla stada vicinale/privata (sterrata) interessante la particella n. 77 del Fg 92 di proprietà di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

coperture a padiglione costituite da orditura in legno e manto in tegole piane (marsigliesi);

struttura portante: cls e mattoni forati per i tamponamenti;

Solai: c.a. con caldane in cls.

Scale: in muratura rivestite da marmo.

FINITURE ED IMPIANTI

Pavimenti: a P1° piastrelle in ceramica tipologia originale anni'70 nel soggiorno ed ingresso/disimpegno e camere; ceramica più recente nel bagno e cucina; a PT battuto in cemento in tutti gli ambienti eccetto il wc con ceramica originale; esternamente, la porzione di cortile è costituita da lastroni in cemento in stato precario (vetusto); mattonelle in Klinker (originali) sui balconi (vetuste);

Rivestimenti interni: intonaco di cemento bianco in tutti gli ambienti (non colorato in alcune zone del PT; ceramica presente nei servizi (piano cucina e bagno) del P1°; ceramica chiara originale color bianco e di piccolo formato nel wc e alcune zone del PT;

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato colorato beige vetusto e cornice in pietra di luserna;

Infissi esterni: a P1° finestre e porte finestre in alluminio (color ottone) con doppio vetro; tapparelle in materiale plastico in precario stato; porte d'ingresso in legno con vetro smerigliato originali; a PT infissi in alluminio con vetro smerigliato singolo; aperture carraie scorrevoli in metallo (vetuste);

Infissi interni: porte originali in legno tamburato con vetro smerigliato (discreto stato);

Impianti idrici presenti (cucina e bagni);

Impianti elettrici non più a norma in quanto originali ma sotto traccia;
 Impianti termici presenti anche in parte al PT con elementi radianti in ghisa ma SI SEGNA LA RIMOZIONE nei locali soggiorno e cucina del P1° RISULTATI ASSENTI (ved. foto 29 e 31);
 Presenza di caldaia nel vano C.T.
 Non si è rilevato l'allacciamento del gas sul piano cucina;
 L'altezza tra pavimento e soffitto: a PT di mt 2,65, a P1° di mt 3,10.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Alessandra Rinetti), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 25/07/2024 previo avviso all'esecutato che risiede in altro comune.
 A detto sopralluogo era presente l'esecutato ed il padre che si sono resi disponibili.
 Pertanto l'immobile risulta LIBERO da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/2007 al 31/10/2001	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Armando Aceto di Casale Monferrato (AL)	31/10/2001	153980	14059
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	16/11/2001	5445	3886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Casale m.	13/12/2001	1407	IV
Dal 14/11/2007	**** Omissis ****	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Grimaldi di Milano (MI)	14/11/2007	17713	13647
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	03/12/2007	7631	5016
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Milano	23/11/2007	24313	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

* Gli atti di provenienza in questione sono riportati all'allegato 8 della presente.

L'Atto di COMPRAVENDITA del 2001 risulta da potere di:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

per la quota di 1/4 di proprietà ciascuno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Casale Monferrato il 03/12/2007

Reg. gen. 7632 - Reg. part. 1577

Quota: 1/1

Importo: € 225.055,95

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 152.037,30

Rogante: notaio Nicola Grimaldi di Milano (MI)

Data: 14/11/2007

N° repertorio: 17714

N° raccolta: 13648

Note: **** Omissis ****

debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****

debitore non datore

di ipoteca

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Casale Monferrato il 10/06/2024

Reg. gen. 2888 - Reg. part. 2472

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario risultano in essere:

ISCRIZIONE - n.1 IPOTECA VOLONTARIA : tassa= € 35,00

TRASCRIZIONE - n. 1 PIGNORAMENTO IMM.: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

SOMMA: n.1 ipoteche di € 35,00 + n.1 pignoramenti di € 294,00 = € 329,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato oggetto di perizia, con ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato in capo a tutti i dante causa, è emersa la seguente documentazione elencata in ordine cronologico decrescente:

- DIA n. 28583/2002 n.prot. 323 a nome **** Omissis ****, indirizzo: Cantone Rossi, S.M. del Tempio n. 143; per "costruzione muretto di recinzione" (ved. Allegato 6 pag. 22-28).
- Abitabilità n. 3311/15 rilasciata in data 20/04/1972 (ved. Allegato 6 pag. 21) a nome **** Omissis ****, indirizzo (all'epoca): Frazione S.M. del Tempio Cascina Colombarone;
- Variante n. 10870 al Permesso edilizio n.179 autorizzata il 31/02/1971 (ved. Allegato 6 pag. 12-20) a nome **** Omissis ****, indirizzo (all'epoca): Frazione S.M. del Tempio Cascina Colombarone;
- Permesso edilizio n. 179 rilasciato in data 21/12/1970 a nome **** Omissis ****, indirizzo (all'epoca): Frazione S.M. del Tempio Cascina Colombarone Casale M.to; per "...costruzione di fabbricati rurali ad uso abitativo" (ved. Allegato 6 pag. 4-11).

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.

Consultando gli elaborati grafici della variante al Permesso edilizio n. 179, con quanto rilevato dal sopralluogo effettuato in data 25/07/24, si sono riscontrate irregolarità da segnalare:

diversa distribuzione di spazi interni al P1° (appartamento);
abbattimento tramezza locale ripostiglio su autorimessa a PT;
sopostamento porte locali accessori (wc e c.t.) a PT;
abbassamento pavimentazione PT di circa cm 20 rispetto a quanto previsto portando l'altezza del piano a 2,65 mt anziché a 2,45;
chiusura di porta esterna del locale C.T.

Il tutto risulta meglio evidenziato nel rilievo degli immobili redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2)

Sarà opportuno, da parte dell'aggiudicatario, al fine della regolarizzazione edilizia dell'immobile, eseguire una SCIA in SANATORIA comprendente i seguenti costi:

sanzione € 1.032,00;
diritti di segreteria: € 100,00
costo onorari stimati della pratica del professionista di € 800,00 + iva (€ 976,00).

COSTO TOTALE della pratica di 2.108,00 che arrotondato da: € 2.100,00

* tale costo sarà oggetto di detrazione dal valore di stima dell'immobile

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Cantone Rossi n. 143 - Frazione Santa Maria del Tempio

In zona prettamente agricola: Fabbricato abitativo indipendente risalente all'anno 1970 (finiture originali), elevato a n. 2 piani f.t. collegati da vano scala interno e vano scala esterno con veranda, LIBERO da persone, così disposto: - a PT da locali accessori (c.t., w.c. Cantina, disimpegno e n. 2 autorimesse) per circa mq 110 lordi; - a P1° da ingresso su corridoio, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere per circa mq 100 lordi + n.2 balconi. PERTINENZE: cortile e giardino esclusivo recintato di circa mq 1000 utili. * Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 2.600,00 da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 65, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 92, Part. 65, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 92, Part. 65, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 92, Part. 65, Sub. 6, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 37.800,50

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vercelli OMI

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Casale Monferrato (AL) - via Cantone Rossi n. 143 - Frazione Santa Maria del Tempio	164,35 mq	230,00 €/mq	€ 37.800,50	100,00%	€ 37.800,50
				Valore di stima:	€ 37.800,50

Valore di stima: € 37.800,50

Valore finale di stima: € 35.000,00

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 164,35;

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 230 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;

Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 37.800,50.

DETRAZIONE:

pratica per regolarizzazione edilizia € 2.100,00

pratica di aggiornamento catastale € 500,00

SOMMATORIA DETRAZIONE= € 2.600,00

€. 37.800,50 - €. 2.600,00 = 35.200,50 che arrotondato da:

VALORE DEL LOTTO UNICO € 35.000,00

(diconsì Euro trentacinquemila)

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (50 foto)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo degli immobili in scala 1:100 con superfici rilevate;
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti catastali Fg 92 mapp. 65 (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili Fg. 92 mapp. 65 (sub. 1,2,3)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Indagine ipotecaria
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atti di Provenienza
- ✓ N° 9 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS
- ✓ N° 10 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - NOTA DI DEPOSITO – invio perizia alle parti (A/R e PEC)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Cantone Rossi n. 143 - Frazione Santa Maria del Tempio
In zona prettamente agricola: Fabbricato abitativo indipendente risalente all'anno 1970 (finiture originali), elevato a n. 2 piani f.t. collegati da vano scala interno e vano scala esterno con veranda, LIBERO da persone, così disposto: - a PT da locali accessori (c.t., w.c. Cantina, disimpegno e n. 2 autorimesse) per circa mq 110 lordi; - a P1° da ingresso su corridoio, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere per circa mq 100 lordi + n.2 balconi. PERTINENZE: cortile e giardino esclusivo recintato di circa mq 1000 utili. * Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 2.600,00 da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 65, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 92, Part. 65, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 92, Part. 65, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 92, Part. 65, Sub. 6, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 35.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - via Cantone Rossi n. 143 - Frazione Santa Maria del Tempio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 65, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 92, Part. 65, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 92, Part. 65, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 92, Part. 65, Sub. 6, Categoria EU	Superficie	164,35 mq
Stato conservativo:	Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo, oggetto di perizia, è risalente al 1970 e non è stato oggetto di risanamento di recente, pertanto presenta finiture ed impianti originali; sebbene non necessiti interventi urgenti, si segnalano alcune infiltrazioni dei balconi con la sottostante cantina (ved. foto 23,24,25 e 45) e del pluviale (ved. foto 9); non si segnalano infiltrazioni all'interno dei soffitti del P1°; il sottotetto, raggiungibile tramite botola nel corridoio, è stato visionato e risulta a prima impressione integro sebbene originale ma sarebbe opportuno, da parte dell'aggiudicatario, effettuare un'ispezione accurata ed un'eventuale ripassatura dello stesso. Si segnala la rimozione di 2 elementi radianti nei locali soggiorno e cucina.		
Descrizione:	In zona prettamente agricola: Fabbricato abitativo indipendente risalente all'anno 1970 (finiture originali), elevato a n. 2 piani f.t. collegati da vano scala interno e vano scala esterno con veranda, LIBERO da persone, così disposto: - a PT da locali accessori (c.t., w.c. Cantina, disimpegno e n. 2 autorimesse) per circa mq 110 lordi; - a P1° da ingresso su corridoio, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere per circa mq 100 lordi + n.2 balconi. PERTINENZE: cortile e giardino esclusivo recintato di circa mq 1000 utili. * Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 2.600,00 da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Casale Monferrato il 03/12/2007
Reg. gen. 7632 - Reg. part. 1577
Quota: 1/1
Importo: € 225.055,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 152.037,30
Rogante: notaio Nicola Grimaldi di Milano (MI)
Data: 14/11/2007
N° repertorio: 17714
N° raccolta: 13648
Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Casale Monferrato il 10/06/2024
Reg. gen. 2888 - Reg. part. 2472
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente