

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
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.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

In data 17/10/2024, 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 25/10/2024 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 Murisengo (AL) - via Bicocca, 6

in zona prettamente collinare ed extraurbana del Comune di Murisengo AL, via Bicocca, 6:

A) Fabbricato ex rurale di epoca remota (ante '67) in precario stato manutentivo, elevato a n. 2 piani f.t., OCCUPATO dal debitore e così disposto:

a PT cucina, soggiorno, disimpegno con C.T., bagno, vano scala ed autorimessa di mq 25;

a P1° da n. 2 camere da letto, balcone, corridoio, WC ed ex fienile di mq 30.

zona abitativa di circa mq 88; terreno pertinenziale di mq 1390 totali.

B) Terreni incolti (inedificabili), circostanti la pertinenza del fabbricato, sono adibiti prevalentemente a bosco e scoscesi; il tutto per una superficie complessiva di circa mq 15.000.

Si fa presente che, per accedere agli immobili, è consigliabile svoltare, dalla provinciale della val cerrina, direttamente all'insegna per via Bicocca per poter poi accedere alla strada privata in quanto la carreggiata è molto stretta (ved. sequenza di percorso alle foto n. 54-57).

Detta strada privata attraversa una collina scoscesa che ha interessato recentemente piccoli fenomeni di frana (ved. foto n. 51-53).

* si segnalano € 1500 di costi da assoggettare all'acquirente per la regolarizzazione edilizia oltre le 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. Daniela Ruschena), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 12/11/2024 previo avviso alla parte esecutata.

Stato di possesso: al sopralluogo era presente l'esecutato che risiede nell'immobile con la sua convivente, come è emerso dalle indagini presso l'ufficio di stato civile (ved. Allegato 6).

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 (compresi parte dei terreni circostanti) per redazione della documentazione fotografica (ved. allegato 1).

* Si fa presente che, per accedere agli immobili, è consigliabile svoltare, dalla provinciale della val cerrina, direttamente all'insegna per via Bicocca per poter poi accedere alla strada privata in quanto la carreggiata è molto stretta (ved. sequenza di percorso alle foto n. 51-54).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via Bicocca, 6

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)

L'esecutato risulta di stato libero al momento dell'acquisto degli immobili e come verificato presso gli uffici di stato civile (ved. Allegato 6).

CONFINI

Consultando l'estratto di mappa (ved. Allegato 3), le coerenze degli immobili oggetto di perizia, quali LOTTO UNICO e considerati come ad un corpo unico, confinano i mappali 347, 348, 349, 27, 28, 588, 589, 550, 600, 478, 479, 275, 274, 268, 287, 538, 285, 284 e 339 tutti nel Fg 7 e strada.

* Considerando, invece, il solo mappale 281 quale pertinenza del fabbricato, esso confina: con i mapp. 278, 282 (stessa proprietà) e mapp. 27 e 28 (proprietà di terzi).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,72 mq	62,20 mq	1	62,20 mq	2,60 m	T
Abitazione	45,48 mq	64,56 mq	1	64,56 mq	2,60 m	1°

Balcone scoperto	8,60 mq	8,60 mq	0,25	2,15 mq	0,00 m	1°
Sottotetto (autonomo)	25,50 mq	32,94 mq	0,20	6,59 mq	4,20 m	1°
Autorimessa	24,44 mq	33,08 mq	0,50	16,54 mq	2,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				152,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,04 mq		

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

* la superficie pertinenziale non è compresa nella superficie convenzionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Il mapp. 281 sul quale insiste il fabbricato, attualmente di mq 1390, deriva dalla fusione dello stesso con i già mappali 279 e 280 a seguito di Tipo Mappale del 16/04/2014 Pratica n. AL0072496 in atti dal 16/04/2014 presentato il 11/04/2014 (n. 72496.1/2014); Precedentemente il mapp. 281 di mq 350 è passato da fabbricato rurale a ente urbano a seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/05/2007 Pratica n. AL0234090 in atti dal 22/05/2007 (n. 64493.1/2007).

- il mapp.279, ora soppresso a seguito di tipo mappale sopraindicato, era passato a prato da fabbr. Rurale di mq 230 a seguito TABELLA DI VARIAZIONE del 12/10/2010 Pratica n. AL0280014 in atti dal 12/10/2010 (n. 278573.1/2010);

- il mapp.280, ora soppresso a seguito di tipo mappale sopraindicato, risultava prato di mq 810.

i dati di tutti gli immobili, oggetto di perizia, risalgono all'impianto meccanografico del 20/06/1984.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	281	1		A2	1	vani 6,5	186 mq	469,98 €	T-1	
	7	281	2		C6	2	mq 25	33 mq	30,99 €	T	

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
7	34				Vigneto	2	00.07.10 mq	6,78 €	4,58 €	
7	276				Vigneto	2	00.50.60 mq	48,35 €	32,67 €	
7	277				Vigneto	3	00.32.50 mq	19,3 €	16,78 €	
7	278				Prato	3	00.11.50 mq	4,45 €	4,16 €	
7	282				Prato	3	00.26.50 mq	10,26 €	9,58 €	
7	283				Bosco ceduo	U	00.21.70 mq	2,8 €	0,45 €	

Corrispondenza catastale

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

* Si fa presente che il mapp. 281 censito a NCEU (dove insiste il fabbricato), risulta a NCT ente urbano di mq 1390.

* I terreni agricoli sono di fatto prevalentemente incolti e adibiti a bosco (indipendentemente dalla loro categoria) per una superficie complessiva di mq 14.990.

* Attualmente I VALORI CATASTALI dei fabbricati sono di € 54.282,69 (A/2) + € 3.904,74 (C/6) per un ammontare di € 58.187,43; nell'atto di provenienza è indicato un valore catastale di € 41.575,53 ma è riferito alla categoria A/3 con rendita c. di € 328,98 del fabbricato al sub. 1 (attualmente A/2) che è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/24 Pratica n. AL0239659 in atti del 13/11/24 (n. 105287.1/2014).

Precedentemente, a seguito di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/04/2014 Pratica n. AL0075169 in atti dal 17/04/2014 (n. 24931.1/2014):

il mapp. 281 sub. 1 (abitazione) è passato a vani 6,5 (R.C. € 328,98) da vani 6 (R.C. € 303,68);

il mapp. 281 sub. 2 (autorimessa) è passato a mq 25 (R.C. € 30,99) da mq 17 (R.C. € 17,56).

Dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, delle planimetrie catastali dei fabbricati presentate in data 17/04/2014 (ved. Allegato 05), NON sono emerse irregolarità particolari da evidenziare, eccetto le altezze riportate che risultano superiori a quanto verificato ed una chiusura di un finestrotto del vano scala a P1°.

Tali irregolarità non pregiudicano il trasferimento degli immobili e non si ritiene doversi procedere a variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo oggetto di perizia, è un fabbricato di tipo rurale (ante '67, risalente presumibilmente inizio '900) e, sebbene non necessiti interventi urgenti, risulta in precario stato manutentivo dal punto di vista strutturale in quanto il tetto, originale e vetusto, presenta ammaloramenti come ad esempio nella zona ex-fienile corrispondente all'autorimessa (ved. foto 32 e 33).

Dal punto di vista impiantistico risulta molto datato e non certificato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti di provenienza non risultano trascritte servitù particolari eccetto le servitù generiche (attive e passive) come da art.5 dell'Atto di Compravendita del 2014 (ved. allegato 8); a detta dell'esecutato riferito allo scrivente durante il sopralluogo, esiste "diritto di passaggio"/consuetudine a favore di terzi di passare per un tratto sulla strada privata della particella 283 per accedere sul confine tra la particella 282 e le altre particelle di proprietà di terzi.

Infatti, consultando l'estratto di mappa, meglio evidenziato nella foto 1, le altre particelle che confinano con la particella 282, sembrano intercluse e non hanno altro accesso se non transitare sulla particella 283.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

coperture a due falde costituite da orditura in legno e manto in onduline con sovrastante tegole curve (coppi); struttura portante: in mattoni pieni;

Solai: voltini in laterizio e putrelle.

Scale: in muratura.

FINITURE ED IMPIANTI

Pavimenti: prevalentemente la pavimentazione nei vani principali della zona abitativa presenta una pavimentazione tipica degli anni '60 (graniglia e ceramica di varia tipologia) sulla quale è stato fissato del laminato (chiaro a PT e colo finto parquet nelle camere del P°); più recente ceramica nel bagno a PT e originale '50/60 nel wc del P1°; battuto di cemento nell'autorimessa;

Rivestimenti interni: intonaco di cemento colorato variagato a secondo degli ambienti (vetusto), ceramica recente nel bagno a PT; piastrelle originali '50/60 nel wc a P1°;

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato in parte color chiaro datato;

Infissi esterni: finestre e porte finestre (comprese quelle di ingresso) originali in legno (vetuste) con vetro singolo; persiane in legno in precario stato; diversamente, in tutte le aperture (sia a PT che a P1°) sono presenti inferiate (fisse per le finestre e a battente per le porte finestre);

Infissi interni: porte originali in legno tamburato (vetuste e scadenti) con vetro smerigliato;

Impianti: idrici presenti (cucina e bagni); elettrici non a norma ed in gran parte non sotto traccia; elementi radianti presenti in tutti gli ambienti ma con collegamenti non sottotraccia; la caldaia (GPL) è presente nel antibagno a PT ma NON FUNZIONANTE.

L'altezza tra pavimento e soffitto: a PT di mt 2,56 e 2,65, a P1° di mt 2,51 e 2,65; nell'autorimessa di mt 2,25.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Daniela Ruschena), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 12/11/2024 previo avviso alla parte esecutata.

Stato di possesso: al sopralluogo era presente l'esecutato che risiede nell'immobile con la sua convivente, come

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1951 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Tornielli di Murisengo	13/05/1951	6949	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	28/06/1951	2494	2243
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 03/08/1976 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Armando Aceto di Casale Monferrato (AL)	03/08/1976	16207	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	30/08/1976	3620	3077
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 09/08/1983 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Caire di Casale Monferrato	09/08/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	04/05/1983	1942	1597
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2008 al 23/05/2014	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - verbale di pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Armando Aceto di Casale Monferrato (AL)	10/05/2008	173407	20605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	22/05/2008	2996	2101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2008 al 23/05/2014	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	01/08/2008	12	1331
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	04/03/2009	1051	722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2014 al 23/05/2014	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesca Giuseppina BUZZI di Torino	23/05/2014	88	74
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	18/06/2024	2738	2136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2014	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesca Giuseppina BUZZI di	23/05/2014	88	74

	Torino		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Casale Monferrato	18/06/2024	2739
			Reg. part.
			2137
	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;

* gli atti di successione riguardano il decuius: **** Omissis **** deceduto il 08/02/2008##; inoltre, si precisa che con lo stesso Atto del verbale di testamento, i sigg.ri:

**** Omissis ****, prestavano piena adesione ed acquiescenza al testamento e rinunciavano ad ogni azione di riduzione sugli immobili - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE trascritta il 22/05/2008 al Reg.gen 2997 Reg.Part. 2102.

* La Compravendita del '76 interessa l'acquisto per la piena quota di proprietà degli immobili: Fg 7 mapp. 277 da potere di **** Omissis ****

* La Compravendita del '83 interessa l'acquisto per la piena quota di proprietà degli immobili: Fg 7 mapp. 279 (ora soppresso) e mapp. 278 da potere di **** Omissis ****.

* La Compravendita del '51 interessa l'acquisto per la piena quota di proprietà degli immobili: Fg 7 mapp. 34, 276, 280 (soppresso), 281, 282, 283 da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 09/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Casale Monferrato il 18/06/2014
Reg. gen. 2740 - Reg. part. 228
Quota: 1/1
Importo: € 145.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 103.000,00

Rogante: notaio Francesca Giuseppina BUZZI di Torino

Data: 23/05/2014

N° repertorio: 89

N° raccolta: 75

Note: Il creditore ipotecario all'epoca risultava denominato: **** Omissis ****

- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** derivante da da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Casale Monferrato il 17/09/2019

Reg. gen. 4341 - Reg. part. 425

Quota: 1/1

Importo: € 129.576,56

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 64.788,28

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 16/09/2019

N° repertorio: 1901

N° raccolta: 119

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Casale Monferrato il 03/07/2024

Reg. gen. 3318 - Reg. part. 2821

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:

ipoteca volontaria $145.500,00 \times 0,50\% = € 727,50 + € 35,00$ tassa = € 762,50

ipoteca amministrativa $129.576,56 \times 0,50\% = € 647,88 + € 35,00$ tassa = € 682,88

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

SOMMA: $762,50 + 682,88 + 294,00 = € 1.739,38,00$

Dalla Relazione notarile depositata in atti e da un'indagine effettuata dal sottoscritto in data 09/12/24 (ved. Allegato 11) in capo alla p. eseguita a partire dal 22/05/2014 (un giorno prima dell'acquisto degli immobili) al fine di verificare eventuali aggiornamenti, sugli immobili oggetto di perizia, quale LOTTO UNICO, sono iscritte e

NORMATIVA URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

i terreni al Fg 7 ai mapp. 34 e 277 rientrano in area inedificabile boscata o da rimboscare ai sensi del D.Lgs 42/2004 (art.14 lett. b N.dA) in zona soggetta a vincolo idrogeologico (art.14 lett. n N.d.A.) classe di idoneità geologica IIIa5 (art. 3 N.d.A.)

i terreni al Fg 7 ai mapp. 276, 278, 282 rientrano in area inedificabile boscata o da rimboscare ai sensi del D.Lgs 42/2004 (art.14 lett. b N.dA) in zona soggetta a vincolo idrogeologico (art.14 lett. n N.d.A.) classe di idoneità geologica IIb-IIIa5 (art. 3 N.d.A.)

il terreno al Fg 7 al mapp. 283 rientra in area inedificabile boscata o da rimboscare ai sensi del D.Lgs 42/2004 (art.14 lett. b N.dA) in zona soggetta a vincolo idrogeologico (art.14 lett. n N.d.A.) in parte in fascia di rispetto della strada (art.14 lett. a punto 1 e art. 15 N.d.A.) classe di idoneità geologica IIb (art. 3 N.d.A.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato oggetto di perizia, con ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Murisengo (AL) in capo a tutti i dante causa (ved. Allegato 9 pagg. 4-8), sono emerse solo due pratiche edilizie risalenti all'anno 2014:

DIA n.9/2014 in sanatoria n.prot. 1351 del 18/03/14 (ved. Allegato 9 pagg. 9-19) con oggetto "OPERE DI RISTRUTTURAZIONE - ATTESTATO DI CONFORMITÀ" a nome di **** Omissis **** indirizzo: via Bicocca 6;
CIL n. 27/2014 n.prot. 3219 del 12-07-14 (ved. Allegato 9 pagg. 20-25) per MANUTENZIONE STRAORDINARIA a nome di **** Omissis **** indirizzo: via Bicocca 6.

L'immobile è munito di Attestato di prestazione energetica (APE) ricadente in classe G il cui cod. identificativo 2014 2008980004 e presentato in data 12/05/2014 ora SCADUTO (ved. Allegato 8 pagg. 15-17)

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 delle pratiche sopraindicate con quanto rilevato dal sopralluogo effettuato in data 12/11/24, non si sono riscontrate irregolarità da segnalare, ma con riferimento alla DIA n.9/2014 sopramenzionata, essa risulta archiviata per documentazione mancante riferita alla Certificazione degli impianti, come dichiarato dal tecnico comunale (ved. Allegato 9 pag. 5).

Si precisa invece che l'oblazione di € 516,00 è stata versata.

Pertanto al fine della regolarizzazione edilizia del fabbricato, sarà opportuno da parte dell'aggiudicatario presentare istanza di sanatoria con SCIA completa di allegati ivi compresa certificazione impianti con i seguenti costi:

onorari stimati del professionista: € 1000,00 + iva= € 1.220

diritti di segreteria: € 70,00

a parere dello scrivente, il costo dell'oblazione non viene quantificato in quanto già versato.

Il tutto per un importo totale di 1.290,00 che arrotondato (per vari ed eventuali) da: € 1.500,00

costi da assoggettare all'acquirente e detrarre dal valore di stima degli immobili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia, sono rappresentati da un fabbricato rurale elevato a n. 2 piani f.t. con circostante terreno agricolo fatto adibito a bosco; considerando il contesto collinare e gli immobili uno in funzione dell'altro (fabbricato e terreni), si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO destinato alla vendita.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via Bicocca, 6 in zona prettamente collinare ed extraurbana del Comune di Murisengo AL, via Bicocca, 6: A) Fabbricato ex rurale di epoca remota (ante '67) in precario stato manutentivo, elevato a n. 2 piani f.t., OCCUPATO dal debitore e così disposto: a PT cucina, soggiorno, disimpegno con C.T., bagno, vano scala ed autorimessa di mq 25; a P1° da n. 2 camere da letto, balcone, corridoio, WC ed ex fienile di mq 30. zona abitativa di circa mq 88; terreno pertinenziale di mq 1390 totali. B) Terreni incolti (inedificabili), circostanti la pertinenza del fabbricato, sono adibiti prevalentemente a bosco e scoscesi; il tutto per una superficie complessiva di circa mq 15.000. Si fa presente che, per accedere agli immobili, è consigliabile svoltare, dalla provinciale della val cerrina, direttamente all'insegna per via Bicocca per poter poi accedere alla strada privata in quanto la carreggiata è molto stretta (ved. sequenza di percorso alle foto n. 54-57). Detta strada privata attraversa una collina scoscesa che ha interessato recentemente piccoli fenomeni di frana (ved. foto n. 51-53). * si segnalano € 1500 di costi da assoggettare all'acquirente per la regolarizzazione edilizia oltre le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 281, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 281, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 34, Qualità Vigneto - Fg. 7, Part. 276, Qualità Vigneto - Fg. 7, Part. 277, Qualità Vigneto - Fg. 7, Part. 278, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 282, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 283, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.846,80
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
Borsino immobiliare

Altre info:Attualmente I VALORI CATASTALI dei fabbricati sono di € 54.282,69 (A/2) + € 3.904,74 (C/6) per un ammontare di € 58.187,43; nell'atto di provenienza è indicato un valore catastale di € 41.575,53 ma è riferito alla categoria A/3 con rendita c. di € 328,98 del fabbricato al sub. 1 (attualmente A/2) che è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/24 Pratica n. AL0239659 in atti del 13/11/24 (n. 105287.1/2014).

VALORI DI STIMA IMMOBILI

Bene n. 1 (fabbricato con pertinenza)

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 152,04;

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 170 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;

Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 25.846,80.

DETRAZIONE: Come già descritto al capitolo "Regolarità edilizia" si detraggono i costi per la regolarizzazione edilizia che ammontano ad € 1500,00.

Bene n. 2 (terreni)

NCT Fg 7, mapp. 34, vigneto (bosco), mq 710 x 0.60 €/mq= € 426,00 +

NCT Fg 7, mapp. 276, vigneto (bosco), mq 5060 x 0.60 €/mq= € 3.036,00 +

NCT Fg 7, mapp. 277, vigneto (bosco), mq 3250 x 0.60 €/mq= € 1.950,00 +

NCT Fg 7, mapp. 278, prato, mq 1150 x 1.00 €/mq = € 1.150,00 +

NCT Fg 7, mapp. 282, prato, mq 2650 x 1.00 €/mq = € 2.650,00 +

NCT Fg 7, mapp. 283, bosco ceduo, mq 2170 x 0.60 €/mq = € 1.302,00 =

SOMMA VALORI TERRENI € 10.514,00

somma dei valori: € 25.846,80 - 1500 + € 10.514,00 = € 34.860,80

che arrotondato da: VALORE DEL LOTTO UNICO € 35.000,00

(diconsi Euro trentacinquemila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Murisengo (AL) - via Bicocca, 6	152,04 mq	170,00 €/mq	€ 25.846,80	100,00%	€ 25.846,80
				Valore di stima:	€ 25.846,80

Valore di stima: € 27.367,20

Valore finale di stima: € 35.000,00

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 27/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Bernardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo degli immobili in scala 1:100 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti catastali di mappa CT Fg 7 mapp. 281 e 278 (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili CF Fg. 7 mapp. 281 (sub. 1 e sub. 2) (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stato civile esecutato (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Indagine su esistenza contratti di affitto
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA n. Rep 88/74 del 23/05/2014 + allegati + atti precedenti
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 16/11/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Indagine ipotecaria in capo alla p. esecutata e relative note (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - invio perizia alle parti (A/R e PEC)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via Bicocca, 6 in zona prettamente collinare ed extraurbana del Comune di Murisengo AL, via Bicocca, 6: A) Fabbricato ex rurale di epoca remota (ante '67) in precario stato manutentivo, elevato a n. 2 piani f.t., OCCUPATO dal debitore e così disposto: a PT cucina, soggiorno, disimpegno con C.T., bagno, vano scala ed autorimessa di mq 25; a P1° da n. 2 camere da letto, balcone, corridoio, WC ed ex fienile di mq 30. zona abitativa di circa mq 88; terreno pertinenziale di mq 1390 totali. B) Terreni incolti (inedificabili), circostanti la pertinenza del fabbricato, sono adibiti prevalentemente a bosco e scoscesi; il tutto per una superficie complessiva di circa mq 15.000. Si fa presente che, per accedere agli immobili, è consigliabile svoltare, dalla provinciale della val cerrina, direttamente all'insegna per via Bicocca per poter poi accedere alla strada privata in quanto la carreggiata è molto stretta (ved. sequenza di percorso alle foto n. 54-57). Detta strada privata attraversa una collina scoscesa che ha interessato recentemente piccoli fenomeni di frana (ved. foto n. 51-53). * si segnalano € 1500 di costi da assoggettare all'acquirente per la regolarizzazione edilizia oltre le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 281, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 281, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 34, Qualità Vigneto - Fg. 7, Part. 276, Qualità Vigneto - Fg. 7, Part. 277, Qualità Vigneto - Fg. 7, Part. 278, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 282, Qualità Prato - Fg. 7, Part. 283, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA i terreni al Fg 7 ai mapp. 34 e 277 rientrano in area inedificabile boscata o da rimboscare ai sensi del D.Lgs 42/2004 (art.14 lett. b NdA) in zona soggetta a vincolo idrogeologico (art.14 lett. n N.d.A.) classe di idoneità geologica IIIa5 (art. 3 N.d.A.) i terreni al Fg 7 ai mapp. 276, 278, 282 rientrano in area inedificabile boscata o da rimboscare ai sensi del D.Lgs 42/2004 (art.14 lett. b NdA) in zona soggetta a vincolo idrogeologico (art.14 lett. n N.d.A.) classe di idoneità geologica IIb-IIIa5 (art. 3 N.d.A.) il terreno al Fg 7 al mapp. 283 rientra in area inedificabile boscata o da rimboscare ai sensi del D.Lgs 42/2004 (art.14 lett. b NdA) in zona soggetta a vincolo idrogeologico (art.14 lett. n N.d.A.) in parte in fascia di rispetto della strada (art.14 lett. a punto 1 e art. 15 N.d.A.) classe di idoneità geologica IIb (art. 3 N.d.A.)

Prezzo base d'asta: € 35.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2024 DEL R.G.E.**

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

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Murisengo (AL) - via Bicocca, 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 281, Sub. 1, Categoria A2 - Fig. 7, Part. 281, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 34, Qualità Vigneto - Fig. 7, Part. 276, Qualità Vigneto - Fig. 7, Part. 277, Qualità Vigneto - Fig. 7, Part. 278, Qualità Prato - Fig. 7, Part. 282, Qualità Prato - Fig. 7, Part. 283, Qualità Bosco ceduo	Superficie	152,04 mq
Stato conservativo:	Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo oggetto di perizia, è un fabbricato di tipo rurale (ante '67, risalente presumibilmente inizio '900) e, sebbene non necessiti interventi urgenti, risulta in precario stato manutentivo dal punto di vista strutturale in quanto il tetto, originale e vetusto, presenta ammaloramenti come ad esempio nella zona ex-fienile corrispondente all'autorimessa (ved. foto 32 e 33). Dal punto di vista impiantistico risulta molto datato e non certificato.		
Descrizione:	in zona prettamente collinare ed extraurbana del Comune di Murisengo AL, via Bicocca, 6: A) Fabbricato ex rurale di epoca remota (ante '67) in precario stato manutentivo, elevato a n. 2 piani ft., OCCUPATO dal debitore e così disposto: a PT cucina, soggiorno, disimpegno con C.T., bagno, vano scala ed autorimessa di mq 25; a P1° da n. 2 camere da letto, balcone, corridoio, WC ed ex fienile di mq 30. zona abitativa di circa mq 88; terreno pertinenziale di mq 1390 totali. B) Terreni incolti (inedificabili), circostanti la pertinenza del fabbricato, sono adibiti prevalentemente a bosco e scoscesi; il tutto per una superficie complessiva di circa mq 15.000. Si fa presente che, per accedere agli immobili, è consigliabile svoltare, dalla provinciale della val cerrina, direttamente all'insegna per via Bicocca per poter poi accedere alla strada privata in quanto la carreggiata è molto stretta (ved. sequenza di percorso alle foto n. 54-57). Detta strada privata attraversa una collina scoscesa che ha interessato recentemente piccoli fenomeni di frana (ved. foto n. 51-53). * si segnalano € 1500 di costi da assoggettare all'acquirente per la regolarizzazione edilizia oltre le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Daniela Ruschena), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 12/11/2024 previo avviso alla parte eseguita. Stato di possesso: al sopralluogo era presente l'esecutato che risiede nell'immobile con la sua convivente, come è emerso dalle indagini presso l'ufficio di stato civile (ved. Allegato 6).		

Iscrizioni

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

Iscritto a Casale Monferrato il 18/06/2014

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 228

Quota: 1/1

Importo: € 145.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 103.000,00

Rogante: notaio Francesca Giuseppina BUZZI di Torino

Data: 23/05/2014

N° repertorio: 89

N° raccolta: 75

Note: Il creditore ipotecario all'epoca risultava denominato: **** Omissis ****

- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** derivante da da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Casale Monferrato il 17/09/2019

Reg. gen. 4341 - Reg. part. 425

Quota: 1/1

Importo: € 129.576,56

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 64.788,28

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 16/09/2019

N° repertorio: 1901

N° raccolta: 119

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Casale Monferrato il 03/07/2024

Reg. gen. 3318 - Reg. part. 2821

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente