

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sarasso Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.180,00	14

INCARICO

All'udienza del 04/04/2023, il sottoscritto Geom. Sarasso Giovanni, con studio in Piazza Risorgimento, 5 - 13100 - Vercelli (VC), email giovanni.sarasso@gmail.com, PEC giovanni.sarasso@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.15

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento situato al piano secondo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, con accesso da cortile comune con altre abitazioni. L'immobile è inserito in un contesto periferico con ingresso pedonale e carraio sulla strada Provinciale 457 nel Comune di Calliano Monferrato (AT).

La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e nelle vicinanze sono presenti rispetto al centro abitato tutti i servizi legati all'urbanizzazione secondaria.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.15

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente ha provveduto a richiedere la scheda catastale dell'abitazione oggetto di valutazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina sul lato nord con affaccio su corte, sul lato est è adiacente ad altra abitazione che insiste sul mappale 1052, sul lato sud confina in parte su corte e su vano scala comune, e infine sul lato ovest su corte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,00 mq	160,45 mq	1	160,45 mq	275,00 m	2
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0.25	6,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				166,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2002 al 25/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6, Sub. 6 Categoria A3 Cl.U Piano 2
Dal 13/07/2002 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6, Sub. 6 Categoria A3 Cl.U Piano 2
Dal 12/07/2006 al 01/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 301,61

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quella del titolare reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	6	6		A2	1	8		301,61 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
11	6				ENTE URBANO						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, E' stata riscontrata la seguente difformità: nella planimetria agli atti non è presente un ripostiglio esterno che è posizionato sul balcone lato nord dell'abitazione.

Si renderà quindi necessario presentare un'apposita pratica di variazione catastale Docfa, a carico dell'acquirente al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale.

il costo stimato per la regolarizzazione della posizione dell'immobile a livello catastale ammonta a circa € 500,00 comprensiva di tributi catastali.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Calliano Monferrato il certificato di cittadinanza, residenza e stato libero di **** Omissis ****, che verranno allegati alla presente perizia.

Si precisa che dal sopralluogo effettuato risulta installato un unico contatore per il servizio di acqua potabile per tutto il complesso costituito da tre unità immobiliari. I consumi vengono pertanto ripartiti non a consumo misurato ma in quote concordate secondo una consuetudine consolidata tra utenti.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato come l'abitazione sia in evidenti condizioni di mancata manutenzione.

Sui soffitti di quasi tutti i locali sono presenti in modo marcato i segni della struttura del solaio, certamente per mancanza di isolamento termico della struttura.

In particolare sono interessati in modo evidente i locali di soggiorno, cucina, disimpegno, bagni e ripostiglio, con segni di "annerimento" di fasce di superficie dovuti alla condensa. Si può concludere, a questo riguardo che l'abitazione necessita di manutenzione pressoché totale delle superfici tinteggiate e pittate.

PARTI COMUNI

Il fabbricato è costituito da tre abitazioni posizionate al piano terreno, al piano primo e al piano secondo. Il fabbricato presenta parti comuni che sono identificate con un bene comune non censibile censito al foglio 11 mappale 6 subalterno 3 costituito da cortile e vano scala. Nella presente perizia si allega Elaborato planimetrico con la rappresentazione dei subalterni e la identificazione delle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente servitù attiva di passaggio pedonale e carraio, gravante sul mappale 5 del foglio 11 per accedere e recedere dalla Strada Comunale al Cimitero come risulta dalla trascrizione Registro Generale n. 1014 e registro particolare n.704 registrato il 16/02/2001 atto a Rogito Notaio Gili Giorgio in data 19/01/2001 n.4.966/1755 di Repertorio registrato a Nizza M.to (AT) in data 5/02/2001 al n. 151 e diritto di passaggio al cortile identificato con il mappale 879 del foglio 11 come risulta dall'Atto a Rogito notaio Viola in data 17/04/1947 n. 15.730/12643 di Repertorio, registrato a Moncalvo (AT) in data 07/05/1947 al n. 710.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio all'interno del quale si trova l'appartamento pignorato è realizzato con muratura portante e struttura orizzontale in putrelle e voltini in laterizio.

Il tetto a due falde è realizzato con struttura in legno e manto di copertura in coppi.

Le facciate sono realizzate in muratura a vista sui prospetti a Nord Ovest e Sud. Il lato Est è realizzato in aderenza ad altro fabbricato.

Il prospetto a Sud è scandito e caratterizzato da un balcone su tutta la lunghezza che conferisce, unitamente agli altri piani, il carattere di "casa a ringhiera".

L'accesso dell'alloggio posto al piano secondo, avviene dalla scala comune a tutte le unità immobiliari.

L'immobile è dotato da due ingressi distinti. Un'ingresso fa accedere a due camere, disimpegno e bagno, locali non riscaldati e non ristrutturati con pavimentazione risalente agli anni 60 e infissi in legno vetro singolo. L'altro ingresso consente di accedere a locale soggiorno, cucina, disimpegno di cui fa accedere ad altra camera, due bagni un ripostiglio e ad un altro locale.

L'appartamento come detto dispone di balcone "di ringhiera" di mq. 23,30 con esposizione sul lato sud. Anche sul lato nord è presente un balcone di mq.1,53 con ripostiglio (ex WC), tutti i balconi sono caratterizzati da una ringhiera in ferro verniciato in nero e con elementi di decoro e come piano di calpestio vi è una soletta in calcestruzzo.

Internamente l'abitazione è rifinita come segue. Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con pitture per interni, si evidenzia come già detto, la presenza delle segnature dei travetti del solaio del sottotetto ed evidenti macchie dovute a condensa in tutti i locali.

L'altezza interna dei locali è di 2,75m. Il soggiorno è di metratura pari a 23,26 mq con pavimentazione di tipo in mono cattura a pasta piena presente con la stessa tipologia anche negli altri locali. La cucina è di 20,32 mq. è dotata di rivestimento nella parte arredata per una altezza di circa 1,80 m e con pavimentazione in ceramica.

L'alloggio è servito da due bagni di 6,32 mq. e di 9,53 mq., tutte e due dotati di pavimentazione di rivestimento in gres porcellanato.

Vi sono poi una camera di 13,68 mq. un ripostiglio di 4,95 mq ed un camera di 22,50 mq..

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio con persiane tipo gelosie in legno, alcuni di essi sono in cattivo stato di conservazione. Le porte interne in legno tamburato.

Il riscaldamento degli ambienti è realizzato con impianto di termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a gas metano presente nel locale bagno è presente nel locale soggiorno una stufa pellet, l'alloggio nel complesso si presenta in sufficienti condizioni conservative sufficienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Al momento del sopralluogo in data 04/05/2023 l'immobile risultava occupato dall'esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2002 al 25/07/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/04/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria registri immobiliari di Casale Monferrato	20/09/2002	5205	4017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Asti	01/07/2002	9	1841		
Dal 13/07/2002 al 25/07/2023	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cagnacci Massimo	13/07/2002	8925	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Casale Monferrato	25/07/2002	4040	3104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALESSANDRIA aggiornate al 20/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 30/06/2010
Reg. gen. 3251 - Reg. part. 670
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: PRIMA ANNA MARIA
Data: 21/06/2010
N° repertorio: 85044
N° raccolta: 8614
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 30/12/2013
Reg. gen. 5927 - Reg. part. 591
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.000,00
Rogante: PRIMA ANNA MARIA
Data: 27/12/2013
N° repertorio: 86721
N° raccolta: 9771

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Casale Monferrato il 17/02/2023
Reg. gen. 860 - Reg. part. 728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione ricade nel Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Calliano Monferrato in AREE DI RTISTRUTTURAZIONE E RIORDINO - R- di cui si fa riferimento all'Art.33. così descritto:

COMPRENDE LE ZONE CENTRALI DI PIU' ANTICO INSEDIAMENTO POSTE A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO E COSTITUENTI I VECCHI NUCLEI FRAZIONALI, SONO COMPOSTE IN PREVALENZA DA ABITAZIONI DI ORIGINE RURALE, LE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO SONO CONFERMATE FATTO SALVO IL RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'IGIENE; SONO CONSENTITE NUOVE DESTINAZIONI D'USO COME PREVISTO DALL'ART.31 DELLE PRESENTI N.D.A.

SUGLI EDIFICI ESISTENTI SONO AMMESSI INTERVENTI DI MANUTENZIONE RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE, SONO INOLTRE AMMESSI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE NEI LIMITI DI CUBATURA AMMESSI IN ZONA SALVO DIVERSE INDICAZIONI PUNTUALI CONTENUTE NELLE ALLEGATE TABELLE "A" E "B", IN OGNI CASO SONO APPLICABILI I DISPOSTI DELLE "NORME PER IL RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI" DI CUI ALLA L.R. 09/03/ E S.M. ED I.

NEI LOTTI LIBERI NON DERIVANTI DA FRAZIONAMENTI ESEGUITI DOPO L'ADOZIONE DEL PRESENTE P.R.G.C. O IN QUELLI DERIVATI DA FRAZIONAMENTI ESEGUITI NELL'AMBITO DI S.U.E. E' AMMESSA L'EDIFICAZIONE DI EDIFICI NEL RISPETTO DEI LIMITI DI CUBATURA E DI ALTEZZA PREVISTI PER LA ZONA. I SINGOLI EDIFICI NON DOVRANNO SUPERARE COMUNQUE I 1000 MC.

SONO AMMESSI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E RAZIONALIZZAZIONE DELLE AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI CON POSSIBILITA' DI AMPLIAMENTO DELLE STALLE NON SUPERIORE AL 30% E COMUNQUE NON OLTRE I 20 CAPI DI BESTIAME, TALI AMPLIAMENTI SONO AMMESSI NEL CASO IN CUI SI UTILIZZANO VOLUMI O EDIFICI DESTINATI ORIGINARIAMENTE AD ATTREZZATURE AGRICOLE PURCHE' UBICATI AD ALMENO 50 MT. DALLA PIU' VICINA ABITAZIONE E FERMO RESTANDO IL RISPETTO DI TUTTE LE NORME IGIENICHE E REGOLAMENTARI IN MATERIA, NON SONO IN OGNI CASO AMMESSE NUOVE CONCIMAIE.

SULLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI POTRANNO ESSERE OPERATI AMPLIAMENTI NON SUPERIORI AL 30% DELLA SUPERFICIE UTILE ESISTENTE.

VINCOLO di P.R.G.C. : Fascia di rispetto ART. 136 del Dlgs n.42/04 (Strada dei vini) - ART. 56 NDA

NELLE TAVOLE DI PIANO SONO INDIVIDUATI BENI PAESAGGISTICI COSI' SUDDIVISI:

- IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - ART. 136 DECRETO LEGISLATIVO N.42 DEL 22 GENNAIO 2004 "CODICE DEI BENI CULTURALI DEL PAESAGGIO"
- STRADA DEI VINI DI CUI AL DECRETO MINISTERIALE 01 AGOSTO 1985 "DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA ZONA DELLA FASCIA DI RISPETTO DELLA STRADA DEI VINI"
- AREE TUTELATE PER LEGGE - ART. 142 DEL DECRETO LEGISLATIVO N.42 DEL 22 GENNAIO 2004 "CODICE DEI BENI CULTURALI DEL PAESAGGIO"
- FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI DELLA ACQUE PUBBLICHE;
- TERRENI VINCOLATI AD "USI CIVICI"

IN QUESTE AREE SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO N.42 DEL 22 GENNAIO 2004 E S.M. ED I "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

In data 09/05/2023 il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di Calliano Monferrato (AT) per verificare la presenza di titoli abilitativi in riferimento al fabbricato oggetto di perizia.

In data 29/06/2023 l'esperto ha ricevuto tramite mail le indicazioni delle pratiche edilizie che sono state reperite ovvero:

1) Concessione n. 13/2001 Ristrutturazione Fabbricato ad uso civile abitazione.

La Concessione tratta la ristrutturazione dell'intero fabbricato che insiste sul foglio 11 particella 6 composto dai subalterno 3/4/5/6.

2) Denuncia Inizio Attività in data 19/01/2004 - Prot. n.ro 300 per Variante in corso d'opera alla Concessione n.13/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si evidenzia che non vi è corrispondenza tra lo stato di rilievo dei luoghi eseguito in data 4 maggio 2023 e la situazione di progetto prevista dalla Concessione Edilizia n. 13/2001 e in particolare la Denuncia Inizio Attività in corso d'opera prot. n.ro 300 in data 19/01/2004, dava come eseguito la demolizione di un ripostiglio, ex wc, posto sul balcone lato nord, demolizione non avvenuta.

Per regolarizzare tale difformità si rende necessario presentare Istanza in Sanatoria che sarà a carico dell'acquirente, il cui costo stimato ammonta a circa € 3000,00 comprensivo di oblazione in Sanatoria e compenso tecnico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non fa parte di un fabbricato a regime condominiale e pertanto non sono presenti né dotazioni condominiali, né vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.15

Trattasi di appartamento situato al piano secondo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, con accesso da cortile comune con altre abitazioni. L'immobile è inserito in un contesto periferico con ingresso pedonale e carraio sulla strada Provinciale 457 nel Comune di Calliano Monferrato (AT). La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e nelle vicinanze sono presenti rispetto al centro abitato tutti i servizi legati all'urbanizzazione secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6, Sub. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 6, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 66.680,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona alla facilità di raggiungimento dello stesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La considerazione e la comparazione di tutti questi elementi, un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia come costo al metro quadro che come valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile si è fatto riferimento oltre che ai valori del borsino immobiliare, ai risultati delle indagini di mercato attuale svolte dal sottoscritto presso operatori del settore (Agenzie immobiliari della zona) tenendo debitamente conto della particolare congiuntura economica che sta attraversando il mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Calliano (AT) - Via Asti n.15	166,70 mq	400,00 €/mq	€ 66.680,00	100,00%	€ 66.680,00
				Valore di stima:	€ 66.680,00

Valore di stima: € 66.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Regolarizzazione Catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 63.180,00

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.

Vercelli, li 17/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sarasso Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Agibilità Abitazione
- ✓ Altri allegati - Modulo di controllo documentazione
- ✓ Altri allegati - Certificato di cittadinanza, residenza e stato libero
- ✓ Altri allegati - Concessione Edilizia n.13_2001
- ✓ Altri allegati - DIA in Variante
- ✓ Altri allegati - Disegno Abitazione
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Scheda Catastale ed Elaborato Planimetrico
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Visura immobile ed estratto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calliano (AT) - Via Asti n.15

Trattasi di appartamento situato al piano secondo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, con accesso da cortile comune con altre abitazioni. L'immobile è inserito in un contesto periferico con ingresso pedonale e carraio sulla strada Provinciale 457 nel Comune di Calliano Monferrato (AT). La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e nelle vicinanze sono presenti rispetto al centro abitato tutti i servizi legati all'urbanizzazione secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6, Sub. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 6, Qualità ENTE URBANO

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di valutazione ricade nel Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Calliano Monferrato in AREE DI RISTRUTTURAZIONE E RIORDINO - R- di cui si fa riferimento all'Art.33. così descritto: **COMPRENDE LE ZONE CENTRALI DI PIU' ANTICO INSEDIAMENTO POSTE A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO E COSTITUENTI I VECCHI NUCLEI FRAZIONALI, SONO COMPOSTE IN PREVALENZA DA ABITAZIONI DI ORIGINE RURALE, LE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO SONO CONFERMATE FATTO SALVO IL RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'IGIENE; SONO CONSENTITE NUOVE DESTINAZIONI D'USO COME PREVISTO DALL'ART.31 DELLE PRESENTI N.D.A. SUGLI EDIFICI ESISTENTI SONO AMMESSI INTERVENTI DI MANUTENZIONE RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE, SONO INOLTRE AMMESSI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE NEI LIMITI DI CUBATURA AMMESSI IN ZONA SALVO DIVERSE INDICAZIONI PUNTUALI CONTENUTE NELLE ALLEGATE TABELLE "A" E "B", IN OGNI CASO SONO APPLICABILI I DISPOSTI DELLE "NORME PER IL RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI" DI CUI ALLA L.R. 09/03/ E S.M. ED I. NEI LOTTI LIBERI NON DERIVANTI DA FRAZIONAMENTI ESEGUITI DOPO L'ADOZIONE DEL PRESENTE P.R.G.C. O IN QUELLI DERIVATI DA FRAZIONAMENTI ESEGUITI NELL'AMBITO DI S.U.E. E' AMMESSA L'EDIFICAZIONE DI EDIFICI NEL RISPETTO DEI LIMITI DI CUBATURA E DI ALTEZZA PREVISTI PER LA ZONA. I SINGOLI EDIFICI NON DOVRANNO SUPERARE COMUNQUE I 1000 MC. SONO AMMESSI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E RAZIONALIZZAZIONE DELLE AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI CON POSSIBILITA' DI AMPLIAMENTO DELLE STALLE NON SUPERIORE AL 30% E COMUNQUE NON OLTRE I 20 CAPI DI BESTIAME, TALI AMPLIAMENTI SONO AMMESSI NEL CASO IN CUI SI UTILIZZANO VOLUMI O EDIFICI DESTINATI ORIGINARIAMENTE AD ATTREZZATURE AGRICOLE PURCHE' UBICATI AD ALMENO 50 MT. DALLA PIU' VICINA ABITAZIONE E FERMO RESTANDO IL RISPETTO DI TUTTE LE NORME IGIENICHE E REGOLAMENTARI IN MATERIA, NON SONO IN OGNI CASO AMMESSE NUOVE CONCIMAIE. SULLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI POTRANNO ESSERE OPERATI AMPLIAMENTI NON SUPERIORI AL 30% DELLA SUPERFICIE UTILE ESISTENTE. VINCOLO di P.R.G.C. : Fascia di rispetto ART. 136 del Dlgs n.42/04 (Strada dei vini) - ART. 56 NDA NELLE TAVOLE DI PIANO SONO INDIVIDUATI BENI PAESAGGISTICI COSI' SUDDIVISI: - IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - ART. 136 DECRETO LEGISLATIVO N.42 DEL 22 GENNAIO 2004 "CODICE DEI BENI CULTURALI DEL PAESAGGIO" - STRADA DEI VINI DI CUI AL DECRETO MINISTERIALE 01 AGOSTO 1985 "DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA ZONA DELLA FASCIA DI RISPETTO DELLA STRADA DEI VINI" - AREE TUTELE PER LEGGE - ART. 142 DEL DECRETO LEGISLATIVO N.42 DEL 22 GENNAIO 2004 "CODICE DEI BENI CULTURALI DEL PAESAGGIO" - FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI DELLA ACQUE PUBBLICHE; - TERRENI VINCOLATI AD "USI CIVICI" IN QUESTE AREE SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO N.42 DEL 22 GENNAIO 2004 E S.M. ED I "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO"**

Prezzo base d'asta: € 63.180,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.180,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Calliano (AT) - Via Asti n.15		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6, Sub. 6, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 6, Qualità ENTE URBANO	Superficie	166,70 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato rilevato come l'abitazione sia in evidenti condizioni di mancata manutenzione. Sui soffitti di quasi tutti i locali sono presenti in modo marcato i segni della struttura del solaio, certamente per mancanza di isolamento termico della struttura. In particolare sono interessati in modo evidente i locali di soggiorno, cucina, disimpegno, bagni e ripostiglio, con segni di "annerimento" di fasce di superficie dovuti alla condensa. Si può concludere, a questo riguardo che l'abitazione necessita di manutenzione pressoché totale delle superfici tinteggiate e pittate.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento situato al piano secondo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, con accesso da cortile comune con altre abitazioni. L'immobile è inserito in un contesto periferico con ingresso pedonale e carroia sulla strada Provinciale 457 nel Comune di Calliano Monferrato (AT). La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e nelle vicinanze sono presenti rispetto al centro abitato tutti i servizi legati all'urbanizzazione secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		