
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tibaldi Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2022 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	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

INCARICO

All'udienza del 03/01/2023, il sottoscritto Arch. Tibaldi Monica, con studio in Via Carlo III Di Savoia, 2 - 13100 - Vercelli (VC), email monica.tibaldi@libero.it, PEC monica.tibaldi@archiworldpec.it, Tel. 0161 251 858, Fax 0161 251 858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Caresana (VC) - via Giuseppe Verdi 2

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare di tipo rurale indipendente composto da abitazione su due livelli, corte e fabbricati pertinenziali: tettoia, legnaia, magazzino e soprastante deposito (ex fienile), ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Caresana. (Allegato 1)

L'abitato di Caresana è un piccolo centro di circa 1100 abitanti posto in posizione pressochè baricentrica tra la città di Casale Monferrato e di Vercelli, dalle quali dista rispettivamente 12,5 e 17,5 chilometri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Caresana (VC) - via Giuseppe Verdi 2

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. 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)

Da certificato anagrafico del comune di Mottalciata (BI), l'esecutato risulta di stato libero per divorzio da "Massocca Giuliana" il 31/07/2020. (Allegato 4)

CONFINI

Riferendomi all'estratto di mappa Catasto Terreni, (allegato 2) l'immobile confina a:

- nord con via Silvio Pellico (già via Regina);
- est con via Giuseppe Verdi e mappale 1169;
- sud con mappale 1582;
- ovest con mappale 1289

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,18 mq	213,93 mq	1,00	213,93 mq	2,85 m	T-1
Tettoia	34,00 mq	37,24 mq	0,20	7,45 mq	4,50 m	T
Magazzino/locale deposito	95,00 mq	114,00 mq	0,20	22,80 mq	2,70 m	T-1
Legnaia	28,86 mq	29,65 mq	0,20	5,93 mq	3,90 m	T
Ripostigli	8,07 mq	11,72 mq	0,20	2,34 mq	2,40 m	T
Cortile	233,77 mq	233,77 mq	0,10	23,38 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	5,10 mq	5,70 mq	0,25	1,43 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				277,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				277,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso immobiliare di stima è sito in zona semicentrale dell'abitato urbano di Caresana. (Allegato 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 17/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 604, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 201,68 Piano T-1
Dal 30/06/1987 al 17/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 604, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 201,68 Piano T-1
Dal 17/05/2000 al 03/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 604, Sub. 6 Categoria C2 Cl.U, Cons. 95 Rendita € 122,66 Piano T-1
Dal 17/05/2000 al 22/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 604, Sub. 7 Categoria C7 Cl.1, Cons. 34 Rendita € 13,52 Piano T
Dal 03/11/2000 al 22/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 599, Sub. 3 Categoria C7 Cl.1, Cons. 34 Rendita € 13,52 Piano T
Dal 03/11/2000 al 05/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 599, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U, Cons. 95 Rendita € 122,66 Piano T-1
Dal 22/05/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 599, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 275,01 Piano T-1
Dal 22/05/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 599, Sub. 3 Categoria C7 Cl.1, Cons. 34 Rendita € 13,52 Piano T
Dal 05/06/2006 al 21/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 599, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 220 mq Rendita € 275,01 Piano T-1
Dal 05/06/2006 al 24/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 599, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U, Cons. 95 Rendita € 122,66 Piano T-1

Dal 05/06/2006 al 24/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 599, Sub. 3 Categoria C7 Cl.1, Cons. 34 Rendita € 13,52 Piano T
------------------------------	-------------------	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, vedi visure storiche (allegato 5).

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	599	2		A4	2	7,5	220 mq	275,01 €	T-1	
	13	599	3		C7	1	34	37 mq	13,52 €	T	
	13	599	4		C2	U	95	114 mq	122,66 €	T-1	
	13	599	1		EU			670 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attendo sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie catastali e stato dei luoghi, tranne il sub 3, avente destinazione a tettoia. (Allegato 6)

Precisamente all'interno del cassero in questione è presente un pilastro a supporto di un solaio in legno ad uso soppalco, con profili perimetrali in ferro per il sostegno e l'ancoraggio nei muri.

Si precisa altresì che in prossimità di tale fabbricato è presente un rudere, abusivo, di piccole dimensioni costituito da materiale leggero.

Faccio presente che, qualora si decidesse di mantenere il solaio in legno nell'unità sopraddetta, è necessario redarre una S.C.I.A in sanatoria.

Il piccolo rudere non è possibile sanarlo, in quanto il parametro della superficie coperta (30% allegato 8) non lo consente, posto che la superficie coperta attuale è di mq. 285,32 maggiore di quella consentita di mq. 201.

Verifica mq lotto 670 x 30% = mq 201

Si precisa che il sub 1 nella fattispecie è il bene comune non censibile (allegato 5).

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono, (allegato 1). Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; le sue condizioni sono insufficienti.

PARTI COMUNI

Il complesso edilizio non risulta ne inserito in contesto condominiale ne aventi parti comuni con altre unità confinanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare pignorato insiste in un lotto di forma trapezoidale irregolare, delimitato da elementi in muratura; sul confine nord-est si posiziona la manica principale del compendio edificato, e sul confine sud-ovest si erge il cassero ad uso tettoia. Al centro si dispone l'area libera, accessibile dall'androne carraio/pedonale, attualmente infestata da erbacce.

La proprietà elevata a due piani fuori terra, si presenta in discrete condizioni statiche ma in insufficienti condizioni di manutenzione; sono presenti numerose efflorescenti e muffe per l'umidità di risalita dalle murature e per le infiltrazioni di acqua dal tetto.

Trattasi di fabbricati di vecchia costruzione, verosimilmente risalenti ai primi anni del secolo scorso, caratterizzati da murature portanti in mattoni con tetto in orditura di legno e manto in tegole/coppi in alcune parti, in altre, in eternit.

Gli orizzontamenti sono misti: a volta e piani e presentano altezze interne diverse; l'altezza media è di circa 2,85 m.

Le rifiniture interne comprendono: pavimentazioni interne per lo più in gres porcellanato al piano terreno e in vecchio cotto o marmette di cemento al piano primo. Gli infissi interni sono in legno con pannello centrale in vetro, quelli esterni sono in legno con vetro singolo e persiane, tranne due aperture su strada che sono dotate di tapparelle in pvc. La scala interna di collegamento ai piani è in muratura rivestita in marmo.

L'impiantistica è presente ma è da verificare: l'impianto di riscaldamento è a termosifoni con caldaia a metano, l'impianto elettrico è sottotraccia.

I fabbricati pertinenziali non presentano impianti ed hanno pavimentazione in cls.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2000 al 05/06/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Montenero Lorenzo	03/11/2000	45575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare	14/11/2000	8545	6353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2006 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maiatico Giuseppe	05/06/2006	7412	1310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare	12/06/2006	6687	4804
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Vercelli aggiornate al 04/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 12/06/2006
Reg. gen. 6688 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 01/12/2022
Reg. gen. 10481 - Reg. part. 8256
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalla visura ipotecaria aggiornata (allegato 7), non sono presenti altre formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare si trova in area di tipo BR "aree e fabbricati di tipo B di più recente dotazione ed a prevalente destinazione residenziale. In queste aree sono ammessi i seguenti tipi di intervento (allegato 8):

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;
- ampliamento e sopraelevazione con possibilità di ampliamento per le parti residenziali esistenti con aumenti della volumetria (una tantum) non eccedenti il 30% dell'esistente al netto di qualsiasi volumetria non

residenziale. (allegato 8 Norme di attuazione);
- nuova costruzione;
- demolizione;
- ristrutturazione 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 non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Caresana, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, è emersa la seguente pratica edilizia:

- Denuncia di inizio attività del 08/04/2006 prot. 1563 (allegato 9)

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con le planimetrie catastali, emerge una difformità nel fabbricato accessorio censito a tettoia sub 3.

Precisamente all'interno del cassero in questione è presente un pilastro a sostegno di un un solaio in legno ad uso soppalco, con profili perimetrali in ferro per il sostegno e l'ancoraggio nei muri. Il profilo metallico risulta altresì utili per l'aggancio della porta in legno scorrevole a chiusura della porzione sottostante al solaio.

Si precisa altresì che in prossimità di tale fabbricato è presente un rudere, abusivo, di piccole dimensioni costituito da materiale leggero.

Faccio presente che, qualora si decidesse di mantenere il solaio in legno nell'unità sopraddetta, è necessario redarre una S.C.I.A in sanatoria.

Il costo per il progetto in sanatoria si può quantificare in euro:

- sanzione euro 1.000

- progetto euro 1.500 + iva e cassa= euro 1.903,20

- accatastamento euro 350 + iva e cassa= euro 444,08 + 50 (diritti catastali - scheda)

Totale complessivo 3.397,28 arrotondato a euro 3.400

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Caresana (VC) - via Giuseppe Verdi 2
Complesso immobiliare di tipo rurale indipendente composto da abitazione su due livelli, corte e fabbricati pertinenziali: tettoia, legnaia, magazzino e soprastante deposito (ex fienile), ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Caresana. (Allegato 1) L'abitato di Caresana è un piccolo centro di circa 1100 abitanti posto in posizione pressochè baricentrica tra la città di Casale Monferrato e di Vercelli, dalle quali dista rispettivamente 12,5 e 17,5 chilometri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 599, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 599, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 13, Part. 599, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 13, Part. 599, Sub. 1, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 52.679,40

PER LA VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI ANALISI E' STATO UTILIZZATO IL METODO COMPARATIVO AI VALORI DI MERCATO. LA SEGUENTE METODOLOGIA DETERMINA LA SOMMA DI MERCATO A CUI IL BENE IMMOBILE POTREBBE ESSERE COMPRAVENDUTO, AL MOMENTO DELLA STIMA, FRA UN COMPRATORE ED UN VENDITORE ENTRAMBI INTERESSATI ALLA TRANSAZIONE, DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE, ASSUMENDO CHE ENTRAMBE LE PARTI AGISCANO LIBERAMENTE, PRUDENTEMENTE ED IN MODO INFORMATO.

TALE PROCEDIMENTO COMPARATIVO GIUNGE ALLA STIMA DEL CESPITE MEDIANTE COMPARAZIONE CON TRANSAZIONI RECENTI OD IN ATTO RELATIVE A BENI ANALOGHI SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, EDILIZIO E POSIZIONALE.

IL VALORE DEL BENE IMMOBILE PUO' QUINDI ESSERE DETERMINATO TENENDO CONTO DEI PREZZI DI VENDITA MEDI IN ZONA ED APPLICANDO ALLO STESSO LE RETTIFICHE RITENUTE ADEGUATE, IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE ED OGNI ALTRO FATTORE RITENUTO PERTINENTE.

A FRONTE DI QUANTO SOPRA, SONO STATI PRESI IN CONSIDERAZIONE I VALORI IMMOBILIARI DI IMMOBILI DALLE CARATTERISTICHE FUNZIONALI SIMILI O ASSIMILABILI A QUELLI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE (allegato 10), CON VERIFICA DEI VALORI IMMOBILIARI, ATTRAVERSO UNA RICERCA DI MERCATO NELLE SINGOLE ZONE IN CUI SI TROVANO GLI IMMOBILI STESSI, O IN LOCALITA' PROSSIME.

SONO STATI VERIFICATI ALTRESI' I VALORI STABILITI DAL LISTINO FIAIP - FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (allegato 11), DAL LISTINO IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO, ED I VALORI OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VERCELLI (allegato 12). DI QUESTI ULTIMI, VA PRECISATO CHE TALI VALORI SONO RIFERITI A IMMOBILI IN BUONE CONDIZIONI.

IN TAL SENSO RITENGO CHE IL VALORE DI STIMA INDICATO E' CONGRUO ALLO STATO CONSERVATIVO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E ALLE POTENZIALITA' CHE PUO' ESPRIME IN UNA EVENTUALE RISTRUTTURAZIONE, CONSIDERANDO CHE LE STRUTTURE A MAGAZZINO PRESENTANO LE CARATTERISTICHE DI CASSERI RECUPERABILI AI FINI ABITATIVI. PERTANTO LA STIMA RISULTA PARI A EURO 52679,40 ARROTONDATA PER DIFETTO A EURO 50.000 A CUI DOBBIAMO SOTTRARRE IL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA (EURO 3.400).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Caresana (VC) - via Giuseppe Verdi 2	277,26 mq	190,00 €/mq	€ 52.679,40	100,00%	€ 52.679,40
				Valore di stima:	€ 52.679,40

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 12/04/2023

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Caresana (VC) - via Giuseppe Verdi 2
Complesso immobiliare di tipo rurale indipendente composto da abitazione su due livelli, corte e fabbricati pertinenziali: tettoia, legnaia, magazzino e soprastante deposito (ex fienile), ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Caresana. (Allegato 1) L'abitato di Caresana è un piccolo centro di circa 1100 abitanti posto in posizione pressochè baricentrica tra la città di Casale Monferrato e di Vercelli, dalle quali dista rispettivamente 12,5 e 17,5 chilometri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 599, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 599, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 13, Part. 599, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 13, Part. 599, Sub. 1, Categoria EU L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare si trova in area di tipo BR "aree e fabbricati di tipo B di più recente dotazione ed a prevalente destinazione residenziale. In queste aree sono ammessi i seguenti tipi di intervento (allegato 8): - ordinaria e straordinaria manutenzione; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B; - ampliamento e sopraelevazione con possibilità di ampliamento per le parti residenziali esistenti con aumenti della volumetria (una tantum) non eccedenti il 30% dell'esistente al netto di qualsiasi volumetria non residenziale. (allegato 8 Norme di attuazione); - nuova costruzione; - demolizione; - ristrutturazione urbanistica.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Caresana (VC) - via Giuseppe Verdi 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 599, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 599, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 13, Part. 599, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 13, Part. 599, Sub. 1, Categoria EU	Superficie	277,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; le sue condizioni sono insufficienti.		
Descrizione:	Complesso immobiliare di tipo rurale indipendente composto da abitazione su due livelli, corte e fabbricati pertinenziali: tettoia, legnaia, magazzino e soprastante deposito (ex fienile), ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Caresana. (Allegato 1) L'abitato di Caresana è un piccolo centro di circa 1100 abitanti posto in posizione pressochè baricentrica tra la città di Casale Monferrato e di Vercelli, dalle quali dista rispettivamente 12,5 e 17,5 chilometri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		