

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Visentini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	10



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.	21



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.577,29	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	22



INCARICO

All'udienza del 21/03/2023, il sottoscritto Ing. Visentini Andrea, con studio in Via Aravecchia, 6 - 13100 - Vercelli (VC), email ingvisentini@libero.it, PEC andrea.visentini2@ingpec.eu, Tel. 3385725220, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30 (Coord. Geografiche: 45.1758057; 8.4010431)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30 (Coord. Geografiche: 45.1758057; 8.4010431)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Abitazioni di tipo civile, composta da piano terreno, piano primo raggiungibile da scala interna, sottotetto non abitabile di due locali.

Al piano terreno: ingresso, cucina, ripostiglio sottoscala, soggiorno, disimpegno, bagno, portico esterno. Due piccoli portici in locale separato

Al piano primo: quattro camere, un piccolo disimpegno, due bagni.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Terreno catastalmente censito come seminativo irriguo.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Il Mappale **** Omissis **** confina a Nord con **** Omissis ****; a Est con strada denominata **** Omissis ****, a Sud con Foglio**** Omissis ****, a Ovest con Terreno censito a Catasto Terreni **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30



Il Mappale **** Omissis ****a catasto Terreni confina a NordOvest con **** Omissis ****; a Est con Foglio **** Omissis ****; a SudEst con Foglio **** Omissis ****; a SudOvest con Mappale **** Omissis **** e Mappale **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,45 mq	79,56 mq	1	79,56 mq	2,80 m	T
Loggia	10,12 mq	16,32 mq	0.4	6,53 mq	2,50 m	T
Loggia	4,20 mq	4,80 mq	0.4	1,92 mq	2,50 m	T
Loggia	41,56 mq	44,72 mq	0.4	17,89 mq	2,50 m	T
Abitazione	98,40 mq	114,56 mq	1	114,56 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	4,80 mq	5,00 mq	0.25	1,25 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,60 mq	6,80 mq	0.25	1,70 mq	3,00 m	1
Soffitta	86,80 mq	101,40 mq	0.33	33,46 mq	1,00 m	2
Giardino	196,32 mq	342,00 mq	0.18	61,56 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				318,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				318,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1185,60 mq	1248,00 mq	1	1248,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1248,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1248,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Terreno censito come seminativo irriguo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1985 al 27/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 123, Sub. 3 Categoria A2
Dal 27/12/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 123, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 0,41
Dal 01/01/1992 al 18/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 123, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7
Dal 18/09/1995 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 123, Sub. 3 Categoria A2
Dal 20/06/2006 al 02/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 123, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 604,25
Dal 02/10/2006 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 123, Sub. 5 Categoria A2, Cons. 9 Rendita € 760,48

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 18/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 122 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 001248 Reddito dominicale € 21,27 Reddito agrario € 11,28
Dal 18/09/1995 al 11/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 122 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 001248 Reddito dominicale € 21,27 Reddito agrario € 11,28

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	123	5		A2			225 mq	760,48 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
11	122						01248 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30**

Non vi sono precisazioni da effettuare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Non vi sono precisazioni da effettuare.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Alla data attuale non risultano patti in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Alla data attuale non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Il bene si trova in stato di conservazione buono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Il bene si trova in stato di conservazione curato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Il lotto di terreno ENTE URBANO al Catasto Terreni Balzola Foglio 11 Mappale 123 ospita il rispettivo Foglio 11 Mappale 123 subalterno 5 del catasto fabbricati (abitazione) oggetto della stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Nulla da rilevare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Non risultano.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Non risultano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Fabbricato civile in muratura portante, confinante a Nord con altre proprietà, a Est su pubblica strada, a Sud e in parte a Ovest su porzione di terreno di proprietà. L'immobile si presenta esternamente elevato a due piano



fuori terra abitabili e, sui lati sud e ovest è circondato da un portico con colonne in mattoni e a terra pavimentazione in grès. E' presente anche un sottotetto non abitabile.

Su strada pubblica si può accedere alla proprietà tramite un passo carraio, racchiuso da un cancello metallico a due ante in metallo automatizzato, tramite un cancello pedonale ad una anta metallico oppure tramite portoncino di ingresso al fabbricato.

Le pareti della facciata esterna si presentano intonacate e tinteggiate in chiaro, così come la totalità delle facciate interne aggettanti sul terreno di proprietà. Il muro di confine su strada è in mattoni antichi faccia a vista.

I serramenti sono in legno con antoni in legno e zanzariere, di fabbricazione non recentissima ma in discreto stato.

La copertura a due falde con orditura lignea e coppi, su strada non presenta passafuori ma un accenno di cornicione, sulla falda interna è presente uno sporto passafuori, e lattoneria metallica. Sempre dall'esterno si notano due balconi, entrambi aggettanti sulla proprietà con ringhiere metalliche.

Il fabbricato si compone di un piano terreno, di un piano primo raggiungibile da scala interna a rampa unica, di un sottotetto non abitabile

Al piano terreno: ingresso con portoncino e finestrata su strada, cucina con due finestre aggettanti sul portico Ovest, si presenta divisa da un muretto basso rispetto all'ingresso. E' presente un ripostiglio sottoscala. Soggiorno con due finestre su strada esposto a Est, un piccolo disimpegno e un bagno finestrato esposto Ovest, aggettante sul portico.

Al piano primo si possono individuare due zone: una di più antica costruzione a Nord con tre camere e un bagno finestrato; e una zona che pare di più recente edificazione con una camera e un bagno finestrato.

Il riscaldamento è autonomo a gas e radiatori, i locali al piano terreno presentano impianto di condizionamento con split fissi.

Nella sedime di proprietà sono presenti due portici bassi coperti da tetto in legno e coppi.

Le finiture si presentano buone: serramenti e porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di grès, intonaco civile tinteggiato.

I servizi igienici non sono recenti ma in buono stato e piastrellati in ceramica. L'impianto elettrico non è recente ma pare in discreto stato di conservazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Terreno, censito come seminativo irriguo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal debitore **** Omissis ****.



Alla data di primo sopralluogo sono altresì risultati occupare l'immobile i genitori degli esecutati, senza alcuno titolo, ma comunque iscritti nello stato di famiglia dell'indirizzo **** Omissis ****, ossia il Signor **** Omissis **** e la signora **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

il terreno risulta occupato da attrezzi e beni del debitore **** Omissis **** e del debitore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1985 al 18/09/1995	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/09/1995 al 28/08/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
ACETO	18/09/1995			130687	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1984 al 18/09/1995	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/1995 al 11/07/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACETO CASALE MONFERRATO	18/09/1995	130687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALESSANDRIA CASALE MONFERRATO aggiornate al 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ALESSANDRIA CASALE MONFERRATO il 29/04/2011
Reg. gen. 2288 - Reg. part. 298
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 6,40 %
Rogante: ACETO MARINA
Data: 27/04/2011
N° repertorio: 1220
N° raccolta: 959

Trascrizioni

- **NOTIFICA DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ALESSANDRIA CASALE MONFERRATO il 09/03/2023
Reg. gen. 1292 - Reg. part. 1093
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALESSANDRIA CASALE MONFERRATO aggiornate al 11/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ALESSANDRIA CASALE MONFERRATO il 29/04/2011
Reg. gen. 2288 - Reg. part. 298
Quota: 1/1



Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: ACETO MARINA
Data: 27/04/2011
N° repertorio: 1220
N° raccolta: 959

Trascrizioni

- **NOTIFICA DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ALESSANDRIA CASALE MONFERRATO il 09/03/2023
Reg. gen. 1292 - Reg. part. 1093
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

La normativa urbanistica prevede che ogni intervento soggetto ad autorizzazione vada comunicato o autorizzato dal Comune a seconda dei casi.

Trattasi di fabbricato in muratura di antica edificazione, tuttavia sono state reperite le pratiche edilizie recenti (riportate in allegato): agibilità, certificazioni; Concessione edilizia n.257 06/06/2002 per ampliamento di una camera ed un bagno; progetto in variante alla Concessione edilizia n.257 06/06/2002 per ampliamento di una camera ed un bagno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Trattasi di terreno, uso rispondente alla tipologia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Rispetto a quanto autorizzato a livello urbanistico-comunale non si rilevano lievi difformità urbanistiche e catastali.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le conformità indicate sono complete per i lavori effettuati in ampliamento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Sul terreno in esame, rispetto a quanto autorizzato a livello urbanistico-comunale non si rilevano lievi difformità urbanistiche e catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, fabbricato autonomo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, trattasi di terreno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico.



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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30

Abitazioni di tipo civile, composta da piano terreno, piano primo raggiungibile da scala interna, sottotetto non abitabile di due locali. Al piano terreno: ingresso, cucina, ripostiglio sottoscala, soggiorno, disimpegno, bagno, portico esterno. Due piccoli portici in locale separato Al piano primo: quattro camere, un piccolo disimpegno, due bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 123, Sub. 5, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 151.254,25

Il procedimento di stima è praticamente un metodo logico di confronto. Ogni valutazione si effettua su di una base comparativa tra il bene oggetto della stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione viene impostata partendo dal dato della superficie commerciale moltiplicato per il prezzo unitario a metro quadro della costruzione. Tali valori sono stati individuati basandosi su quanto riporta l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web dell'Agenzia del territorio con le rilevazioni più recenti attualmente disponibili (secondo semestre 2022), zona centrale Centro Urbano B1 1; inoltre si è anche effettuato un confronto con altri immobili in vendita nel comune.

Per le unità residenziali in buono stato e abitabili il valore del metro quadro lordo tra 475,00 Euro/mq e 670,00 Euro/mq porterebbe ad una media di 572,50 Euro/mq.

Tenuto presente delle caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione, delle precedenti vendite di immobili nella zona, delle potenzialità del bene, si ritiene prudenzialmente applicabile il valore di 475,00 Euro/mq lordo.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30

Terreno catastalmente censito come seminativo irriguo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 122 Valore di stima del bene: € 3.037,63

Le stime sono state effettuate basandosi sui valori dei terreni agricoli dell'Agenzia delle Entrate più recenti a disposizione, ossia riferiti all'anno 2021, dal Pronunciamento della Commissione Provinciale del 26/01/2021 sulla regione Agraria 13 In cui è contenuto il comune di **** Omissis ****. Il valore di riferimento per Seminativo Irriguo è di 24.340,00 Euro/ettaro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	318,43 mq	475,00 €/mq	€ 151.254,25	100,00%	€ 151.254,25
Bene N° 2 - Terreno Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30	1248,00 mq	2,43 €/mq	€ 3.037,63	100,00%	€ 3.037,63
Valore di stima:					€ 154.291,88

Valore di stima: € 154.291,88



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 146.577,29

Sul **** Omissis **** oggetto dell'esecuzione esiste un subalterno (**** Omissis ****) oggetto del pignoramento e di proprietà dei soggetti eseguiti ed un ulteriore subalterno (**** Omissis ****) in categoria C2 classe U di 9 mq, di proprietà dei soggetti eseguiti ma non oggetto del presente pignoramento.

Per completezza si riporta che avendo visionato la documentazione comunale complessiva, tale subalterno **** Omissis **** sia regolare da un punto di vista edilizio, urbanistico e catastale; ed il suo valore commerciale se lo si intendesse in un secondo tempo inserire nel compendio generale non possa essere più di **** Omissis ****

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sul **** Omissis **** oggetto dell'esecuzione esiste un subalterno (**** Omissis ****) oggetto del pignoramento e di proprietà dei soggetti eseguiti ed un ulteriore subalterno (**** Omissis ****) in categoria C2 classe U di 9 mq Rendita Euro 13,94, di proprietà dei soggetti eseguiti ma non oggetto del presente pignoramento.

Per completezza si riporta che avendo visionato la documentazione comunale complessiva, anche tale subalterno non oggetto di pignoramento **** Omissis **** sia regolare da un punto di vista edilizio, urbanistico e catastale.

Inoltre si segnala che in data 18/7/2023 è presente un ricorso per intervento ex art. 11 CPC da parte di **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis **** capitale sociale **** Omissis **** interamente versato, iscritta al registro delle imprese di **** Omissis **** gruppo **** Omissis **** e presente in allegato alla perizia, nella quale tale soggetto succede a titolo particolare nei crediti già in titolarità di **** Omissis **** subentrando in ogni sua posizione e/o attività sostanziale e processuale.

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 12/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Visentini Andrea

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 16/03/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fabbricato (Aggiornamento al 24/03/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 24/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica immobile (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica terreno (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificati residenza (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di stato di famiglia (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile sostitutiva (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazioni di stato libero eseguiti (Aggiornamento al 20/07/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU terreni (Aggiornamento al 20/07/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità (Aggiornamento al 20/07/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PDC (Aggiornamento al 20/07/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA in Variante (Aggiornamento al 20/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica presso Entrate di eventuali contratti (Aggiornamento al 28/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list completezza documentazione (Aggiornamento al 28/08/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Foto (Aggiornamento al 28/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricorso per intervento KRUK credito (Aggiornamento al 05/09/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30
Abitazioni di tipo civile, composta da piano terreno, piano primo raggiungibile da scala interna, sottotetto non abitabile di due locali. Al piano terreno: ingresso, cucina, ripostiglio sottoscala, soggiorno, disimpegno, bagno, portico esterno. Due piccoli portici in locale separato Al piano primo: quattro camere, un piccolo disimpegno, due bagni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 123, Sub. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica prevede che ogni intervento soggetto ad autorizzazione vada comunicato o autorizzato dal Comune a seconda dei casi. Trattasi di fabbricato in muratura di antica edificazione, tuttavia sono state reperite le pratiche edilizie recenti (riportate in allegato): agibilità, certificazioni; Concessione edilizia n.257 06/06/2002 per ampliamento di una camera ed un bagno; progetto in variante alla Concessione edilizia n.257 06/06/2002 per ampliamento di una camera ed un bagno.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30
Terreno catastalmente censito come seminativo irriguo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 122
Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno, uso rispondente alla tipologia.

Prezzo base d'asta: € 146.577,29



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.577,29

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 123, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	318,43 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in stato di conservazione buono.		
Descrizione:	Abitazioni di tipo civile, composta da piano terreno, piano primo raggiungibile da scala interna, sottotetto non abitabile di due locali. Al piano terreno: ingresso, cucina, ripostiglio sottoscala, soggiorno, disimpegno, bagno, portico esterno. Due piccoli portici in locale separato. Al piano primo: quattro camere, un piccolo disimpegno, due bagni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal debitore **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Balzola (AL) - VIALE FORLANINI 30		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 122	Superficie	1248,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in stato di conservazione curato.		
Descrizione:	Terreno catastalmente censito come seminativo irriguo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	il terreno risulta occupato da attrezzi e beni del debitore **** Omissis **** e del debitore **** Omissis ****		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ALESSANDRIA CASALE MONFERRATO il 29/04/2011
Reg. gen. 2288 - Reg. part. 298
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 6,40 %
Rogante: ACETO MARINA
Data: 27/04/2011
N° repertorio: 1220
N° raccolta: 959

Trascrizioni

- **NOTIFICA DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ALESSANDRIA CASALE MONFERRATO il 09/03/2023
Reg. gen. 1292 - Reg. part. 1093
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BALZOLA (AL) - VIALE FORLANINI 30

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ALESSANDRIA CASALE MONFERRATO il 29/04/2011
Reg. gen. 2288 - Reg. part. 298
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: ACETO MARINA
Data: 27/04/2011



N° repertorio: 1220

N° raccolta: 959

Trascrizioni

- **NOTIFICA DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ALESSANDRIA CASALE MONFERRATO il 09/03/2023

Reg. gen. 1292 - Reg. part. 1093

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

