
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bazzano Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2022 del R.G.E.....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

INCARICO

All'udienza del 09/01/2023, il sottoscritto Geom. Bazzano Mario, con studio in Via Giovenone, 14 - 13100 - Vercelli (VC), email mariobazzano1@gmail.com, PEC mario.bazzano@geopec.it, Tel. 0161 252754, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 27 gennaio 2023 alle ore 9,00, previa comunicazione alle parti effettuata dal Custode Giudiziario, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile sito in comune di Odalengo Piccolo (AL), in via Vicinato, 51.

In tale occasione il CTU alla presenza dell'esecutato "omissis" effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto del procedimento, costituito da:

- **Bene N° 1** – Fabbricato di abitazione ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51 – Fg. 4, mapp, 806, sub. 1 (ora sub. 6);
- **Bene N° 2** – Magazzino/locale di deposito ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51 – Fg. 4, mapp, 806, sub. 2;
- **Bene N° 3** – Tettoia aperta ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51 – Fg. 4, mapp, 806, sub. 3;

DESCRIZIONE

I beni N° 1 e 2 formano un unico corpo di fabbrica mentre il bene N° 3 è un corpo accessorio staccato dal corpo principale, tutti ubicati alla frazione Vicinato del Comune di Odalengo Piccolo, in Via Vicinato, 51, il quale è un piccolo centro del Monferrato che conta circa 260 abitanti e dista 28 Km circa da Casale Monferrato, 25 km circa da Asti e 60 Km circa da Alessandria, dunque in 30 – 50 minuti si raggiungono facilmente i maggiori centri urbani della zona attraverso una comoda rete viaria. Trattandosi poi di un piccolo centro le strade si snodano attraverso l'abitato, raggiungendo tutti i servizi principali presenti: ufficio postale, municipio ed esercizi commerciali di vicinato, tutti raggiungibili con automezzi. Lasciata la strada provinciale 16, e percorrendo una stretta strada comunale, Via Vicinato, si giunge, dopo alcune centinaia di metri, all'immobile oggetto della presente stima.

ABITAZIONE

Varcato il cancello e percorrendo poi alcune decine di metri si arriva all'area antistante l'edificio principale, dalla quale si gode di una piacevole vista panoramica. L'immobile, caratterizzato da soffitti a volta, dispone di un'ampia metratura, distribuita su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Al piano terra è presente la zona giorno composta dall'atrio d'ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, da un servizio igienico, oltre altre due camere e un ampio locale utilizzato come soggiorno/pranzo (indicato come locale di sgombero sulla planimetria catastale); per quanto concerne quest'ultimo locale, ancorché sia utilizzato a fini abitativi (completo di arredi, dotato di impianti tecnologici, ecc.) non può essere considerato abitabile in quanto non sono verificati i requisiti igienico-sanitari: altezza media inferiore a m 2,70 e rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento). Salendo la scala ad unica rampa si raggiunge il piano primo, dove sono ubicate le quattro camere da letto, disimpegnate da un corridoio, un bagno, un piccolo wc, un disimpegno e un'altra stanza utilizzata come cabina armadio. Da una porta posta sul lato sinistro della rampa scala si accede ad un ampio locale di sgombero del quale si è potuto solo effettuare alcune riprese fotografiche in quanto non si è potuto accedere per effettuare le misurazioni. Lungo tutto il fronte sud è posto un portico al quale si giunge da una portafinestra posta

al fondo del corridoio. A piano interrato, raggiungibile dalla rampa scala posta sotto il portico del piano terra, sono ubicati tre locali cantina oltre ad un pozzo, che non è stato possibile visionare in quanto l'apertura è stata parzialmente murata.

Addossati alla parete ovest del corpo di fabbrica principale sono ubicati un piccolo portico, il locale C.T., il locale ove è posto il serbatoio del gasolio per l'impianto di riscaldamento e quello che rimane di un altro piccolo portico.

MAGAZZINO

Addossati a parte del lato nord dell'abitazione vi sono, a piano terra, due locali magazzino e, a piano primo, un altro locale magazzino il quale, essendo raggiungibile solo con scala a pioli, non è stato visionato.

TETTOIE

Isolato rispetto al corpo principale e posto vicino l'ingresso carraio è ubicato un piccolo corpo di fabbrica costituito da due tettoie aperte.

Il corpo di fabbrica principale, posto in posizione quasi baricentrica rispetto l'area di proprietà, è delimitato sul lato est da un'area cortilizia con pavimentazione in cls, la quale, sul fronte sud, si estende a formare un ampio piazzale, sempre con pavimentazione in cls; su tale piazzale è semplicemente appoggiata una piscina del tipo fuori terra realizzata con telo in pvc e telaio in tubolare metallico, la quale, viste le caratteristiche costruttive, non si configura come opera edile fissa in quanto può essere agevolmente smontata e di conseguenza non è stata presa in esame nella presente stima; sul lato est e su quello sud queste aree sono delimitate, per una parte da un parapetto metallico e per un'altra da parapetto in muratura. Oltre questi spazi, posti alla stessa quota della pavimentazione del piano terra dell'abitazione, la restante parte dell'area di proprietà, in parte incolta e in parte piantumata (lato est) digrada verso valle.

Il confine di proprietà è delimitato con differenti tipi di recinzione: in rete metallica su zoccolo in cls per i lati nord-ovest e nord est; in elementi prefabbricati di cls su zoccolo in cls per i lati sud-est e sud-ovest, ove per lunghi tratti questa recinzione è crollata; in rete metallica sorretta da paletti metallici lungo un altro tratto del lato nord-ovest. L'ingresso carraio, al quale si giunge da Via Vicinato, è costituito da due pilastri in muratura con cancello metallico a due ante con apertura motorizzata. Un altro ingresso carraio è posto lungo in confine posto a nord-est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I confini dell'immobile pignorato, sono i seguenti: a nord-est mappali 838 e 837, a sud-est mappali 210, 209, 828, 803 e 213, a sud-ovest mappale 208 e a ovest con strada comunale vecchia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Sub.1)	103,46 mq	151,35 mq	1,00	151,35 mq	0,00 m	T
Abitazione (Sub. 1)	108,50 mq	156,05 mq	1,00	156,05 mq	0,00 m	1
Cantina (Sub. 1)	68,46 mq	105,40 mq	0,20	21,08 mq	0,00 m	S1
Locale di sgombero (Sub. 1)	33,35 mq	42,32 mq	0,20	8,46 mq	0,00 m	T
Locale di sgombero (Sub. 1)	34,02 mq	39,45 mq	0,20	7,89 mq	0,00 m	1
Portico (Sub. 1)	37,22 mq	41,85 mq	0,40	16,74 mq	0,00 m	T
Portico (Sub. 1)	37,80 mq	41,85 mq	0,40	16,74 mq	0,00 m	1
Locali accessori (C.T., rip., portico - Sub. 1)	21,70 mq	23,26 mq	0,20	4,65 mq	0,00 m	T
Magazzino (Sub.2)	48,80 mq	59,00 mq	0,20	11,80 mq	0,00 m	T
Magazzino (Sub. 2)	33,27 mq	41,43 mq	0,20	8,29 mq	0,00 m	1
Tettoie (Sub. 3)	46,74 mq	54,00 mq	0,20	10,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				413,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				413,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti nella procedura esecutiva, considerato che trattasi di un'unica unità abitativa e di un magazzino e una tettoia di pertinenza della predetta abitazione, si ritiene che non sia possibile effettuare la suddivisione in più lotti, pena un significativo deprezzamento dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/2004 al 07/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 197 Superficie (ha are ca) 00.23.80
Dal 01/07/2004 al 07/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 196 Superficie (ha are ca) 00.06.40
Dal 01/07/2004 al 07/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 661 Superficie (ha are ca) 00.00.25
Dal 01/07/2004 al 07/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 662 Superficie (ha are ca) 00.01.85
Dal 01/07/2004 al 07/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 664 Superficie (ha are ca) 00.04.80
Dal 01/07/2004 al 07/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 204 Superficie (ha are ca) 00.06.40
Dal 01/07/2004 al 07/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 200 Superficie (ha are ca) 00.28.90
Dal 01/07/2004 al 07/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 203 Superficie (ha are ca) 00.03.90
Dal 01/07/2004 al 07/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 202 Superficie (ha are ca) 00.04.70
Dal 01/07/2004 al 07/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 205 Superficie (ha are ca) 00.08.10
Dal 07/02/2008 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 806, Sub. 4 Categoria C6 Cl.U, Cons. mq. 32 Rendita € 61,15 Piano T
Dal 07/02/2008 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 806, Sub. 5 Categoria C6 Cl.U, Cons. mq. 15 Rendita € 28,66 Piano T
Dal 07/02/2008 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 806, Sub. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. vani 15 Superficie catastale 49 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1
Dal 07/02/2008 al 08/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 806, Sub. 2

		Categoria C2 Cl.U, Cons. mq. 81 Rendita € 96,22 Piano T-1
Dal 07/02/2008 al 08/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 806, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U, Cons. mq. 44 Rendita € 25,00 Piano T
Dal 05/06/2023 al 08/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 806, Sub. 6 Categoria A7 Cl.U, Cons. vani 15 Rendita € 929,62 Piano S1-T-1

Il titolare riportato nella ditta intestata delle visure catastali corrisponde all'attuale reale proprietario.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	806	6		A7	U	15	527 mq	929,62 €	S1 - T-1	
	4	806	2		C2	U		81 mq	96,22 €	T-1	
	4	806	3		C7	U		44,00 mq	25 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della verifica effettuata telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Territorio, ho potuto appurare che i beni pignorati sono così censiti al Catasto fabbricati del Comune di Odalengo Piccolo (Al), alla Via Vicinato n. 51:

- foglio 4, mappale 806, sub. 1, piano S1-T-1, cat. A7, cl- U, vani 15, R.C. Euro 929,62;
- foglio 4, mappale 806, sub. 2, piano T-1, cat. C/2, cl. U, mq. 81, R.C. euro 96,22;
- foglio 4, mappale 806, sub. 3, piano T, cat. C/7, cl. U, mq. 44, R.C. euro 25,00.

Ho però riscontrato che, pur non essendo più presenti in loco in quanto demoliti, sulla particella catastale 806 insistevano ancora altri due beni così individuati:

- foglio 4, mappale 806, sub. 4, piano T, cat. C/6, cl. U, mq. 32, R.C. euro 61,15;
- foglio 4, mappale 806, sub. 5, piano T, cat. C/6, cl. U, mq. 15, R.C. euro 28,66;

i quali non risultavano colpiti da pignoramento e nemmeno dall'ipoteca iscritta in data 31 Gennaio 2017 dalla Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.

In data 13 febbraio 2023 segnalavo all'Ill.mo Giudice tale circostanza chiedendo autorizzazione alla presentazione del Tipo mappale di demolizione del corpo di fabbrica di cui ai subb. 4 e 5, con successiva variazione catastale per fusione dell'area di sedime con l'attuale area scoperta di pertinenza del sub. 1. In data 15 febbraio 2023 il G.E. invitava il creditore procedente a prendere posizione entro il 21 febbraio 2023.

Successivamente in data 17 febbraio 2023 il creditore procedente chiedeva di attendere l'esito degli ulteriori accessi urbanistici prima di prendere posizione in merito a quanto emerso.

In data 27 marzo 2023 il sottoscritto C.T.U. relazionava in merito alla verifica della regolarità edilizia e in data 28 marzo 2023 il G.E. disponeva che il sottoscritto proseguisse nell'esecuzione del mandato affidatogli.

Solo in data 22 maggio 2023 però ricevevo, da parte del creditore procedente, nota dell'avvenuta trascrizione dell'estensione del pignoramento anche ai sub. 4 e 5.

Pertanto solo da questo momento in poi ho potuto procedere con le previste variazioni catastali. Quindi in data 25 maggio 2023 depositavo a Catasto terreni il Tipo mappale per la soppressione dei sub. 4 e 5 ed in pari data ottenevo validazione da parte dell'Ufficio del Territorio di Alessandria.

Per quanto concerne, invece, le planimetrie dei beni oggetto della presente procedura, dal raffronto tra lo stato di fatto e quanto riportato dalle planimetrie depositate agli atti, sono emerse alcune difformità, a piano terra e a piano primo, nella partizione interna dell'abitazione, mentre quelle degli altri due subalterni (2 e 3) sono conformi allo stato dei luoghi.

Per la ragione sopra esposte oltre che per sopprimere anche a Catasto Fabbricati i sub. 4 e 5, in data 5 giugno 2023 ho proceduto alla presentazione, mediante procedura informatizzata DocFa, della denuncia di variazione catastale relativa all'immobile in questione, redigendo la nuova scheda planimetrica dell'abitazione (sub. 1, ora sub. 6), oltre alla predisposizione dell'elaborato planimetrico. Sempre in data 5 giugno 2023 ricevevo ricevuta dell'avvenuta registrazione da parte dell'Ufficio del Territorio.

A seguito della suddetta denuncia di variazione l'identificativo catastale dell'abitazione è cambiato (da sub. 1 a sub. 6) mentre è rimasta invariata la consistenza e la rendita catastale, così come di seguito riportato:

-Fg. 4, mappale 806, sub. 6, piano S1-T-1, cat. A7, cl- U, vani 15, R.C. Euro 929,62

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da evidenziare.

PATTI

Non vi sono patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

I fabbricati in oggetto da come si può anche rilevare con sufficiente chiarezza scorrendo le immagini, allegate alla presente relazione, che riproducono sia l'esterno che l'interno di ciascun locale, si presenta, nel suo insieme, in condizioni manutentive differenti che qui di seguito si vanno a dettagliare.

Il corpo di fabbrica principale, che costituisce l'abitazione, all'interno è in buone condizioni manutentive anche se si deve segnalare che a piano primo sia il wc sia il locale di sgombero hanno entrambi finiture al rustico e sono privi di impianti. All'esterno, invece, ad eccezione del fronte sud, gli altri presentano

intonaci vetusti, in parte sbrecciati ed in parte lesionati, con alcuni rappezzi eseguiti in modo piuttosto approssimativo. Anche il tetto si presenta, in alcune parti, in scadente stato manutentivo. Per quanto concerne la parte impiantistica, da un esame visivo, non sembra del tutto in linea con le normative vigenti.

Il corpo magazzino (sub. 2) è in stato di semiabbandono con materiali al loro interno accatastati alla rinfusa. All'esterno gli intonaci delle murature sono anch'essi vetusti ed in parte sbrecciati.

La tettoia (sub. 3) ha caratteristiche costruttive scadenti.

PARTI COMUNI

Trattandosi di edificio unifamiliare non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Odalengo Piccolo (allegato 6), non risulta che sul bene gravino vincoli, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Trattandosi di un'unica proprietà, non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale.

In merito all'esistenza di diritti demaniali e usi civici, dagli elementi in possesso del sottoscritto C.T.U., si presume che non siano presenti vincoli di tale natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ABITAZIONE

L'edificio di abitazione (sub. 1, ora sub. 6), di antica costruzione, è realizzato con struttura in muratura portante in parte di laterizio ed in parte in blocchi di tufo dello spessore variabile (di 25, 50 e 70 cm circa), mentre gli orizzontamenti sono costituiti da volte a vela e a botte, ad eccezione del bagno a P.T. e di due camere a P.1° che hanno solai piani; il locale di sgombero a piano primo, con finiture al rustico, ha copertura a falda inclinata costituita dalla struttura lignea del tetto a vista.

Il tetto a doppia falda ha struttura in legno con manto in tegole di cotto; la lattoneria è realizzata in parte in lamiera ed in parte in pvc.

Le partizioni interne sono costituite da muratura portante e, solo in limitati casi, sono in tavolato di laterizio dello spessore di cm 10. I serramenti esterni sono con telaio in legno con vetrocamera e, in alcuni casi, sono in vetrocemento; il sistema di oscuramento, ove presente, è costituito da antoni in legno.

Le finiture esterne dell'edificio sono costituite, quasi esclusivamente, da intonaco a civile con la sola eccezione di una porzione di parete sul lato ovest che è realizzata in mattoni faccia vista e dei pilastri del portico, i quali sono rivestiti sul lato esterno con listelli di cotto a vista.

Le finiture interne sono caratterizzate, a piano terra, da pavimenti in gres porcellanato e a piano primo, da pavimenti in laminato; le pareti dei vari locali sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di alcune, poste a piano primo, che sono in muratura di tufo a vista; i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m 1,80 circa. Le porte di passata sono di tipo tamburato in legno con pannellatura cieca; il portoncino d'ingresso è in legno a due ante con sopra luce vetrato. Per quanto concerne la dotazione impiantistica l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento fisso, con caldaia a gasolio posta in apposito vano tecnico, con corpi radianti in acciaio e in alluminio, oltre a degli

scaldasalviette posti nei bagni. In alcuni locali a piano terra sono presenti anche dei caminetti a pellet. L'impianto idrico è predisposto per l'alimentazione, con acqua calda e fredda, del lavello della cucina e di tutte le utenze dei due bagni. Per quanto attiene l'impianto elettrico è di tipo misto: in parte eseguito sottotraccia ed in parte a vista con normale dotazione di prese, interruttori e punti luce.

MAGAZZINO

Il corpo magazzino (sub. 2) di più recente edificazione ha struttura in muratura portante in laterizio con orizzontamento costituito da solaio con travi in ferro e voltine in laterizio; il tetto del corpo disposto su due livelli è a doppia falda con struttura in legno e con manto di copertura in lastre ondulate. Il vano ad un unico piano ha anch'esso il tetto a struttura lignea con copertura in lastre ondulate, ma in questo caso è ad unica falda. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Le finiture interne sono costituite da pavimento in cemento grezzo mentre le pareti e il solaio sono intonacati al rustico; le pareti interne del magazzino ad un solo piano sono invece in laterizio a vista. Esternamente il corpo di fabbrica è intonacato mentre il fronte nord presenta una zoccolatura in pietra dell'altezza di m 1,80 circa.

Gli infissi sono costituiti da portoni d'ingresso in metallo mentre le finestre sono prive di infisso e dotate solo di inferriare e di oscuranti costituiti da antoni in legno.

TETTOIA

La tettoia aperta (Sub. 3), che costituisce un corpo a sé stante, è realizzata in muratura di blocchi di cls lasciati a vista, mentre il tetto ad unica falda ha il manto di copertura in parte in tegole di cotto e in parte in lastre ondulate. Il pavimento è in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione risulta occupata unicamente dal debitore esecutato unitamente al coniuge e ai suoi tre figli, di cui due minorenni, così come dichiarato dallo stesso esecutato nel corso del sopralluogo. I magazzini e le tettoie, a servizio dell'abitazione suddetta, risultano anch'essi utilizzati dai componenti sopra citati. Pertanto si esclude l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1987 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giorgio Baralis di Casale Monferrato	20/07/1987	31075	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	08/08/1987	3651	2783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Casale Monferrato	04/08/1987	416	Serie 2		
	**** Omissis ****	Sentenza traslativa			

Dal 01/07/2004 al 09/06/2023		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale	01/07/2004	498	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	10/08/2004	5084	3523
	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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 08/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Casale Monferrato il 31/01/2017
 Reg. gen. 444 - Reg. part. 44
 Quota: 1/1
 Importo: € 140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 70.000,00
 Percentuale interessi: 4,50 %
 Rogante: notaio Aceto Marina di Casale Monferrato
 Data: 26/01/2017
 N° repertorio: 7638
 N° raccolta: 5814
 Note: Ipoteca iscritta sui mappali nn. 806/1, 806/2 e 806/3.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 06/12/2022

Reg. gen. 6212 - Reg. part. 5013

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pignoramento trascritto sui mappali nn. 806/1, 806/2 e 806/3.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Casale Monferrato il 02/05/2023

Reg. gen. 2756 - Reg. part. 2297

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pignoramento trascritto sui mappali nn. 806/4 e 806/5.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Comune di Odalengo Piccolo vige un P.R.G.C. approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 05/09/1992 e approvato con D.G.R. N° 58/24392, secondo il quale il lotto sul cui insiste l'edificio in questione è inserito in due differenti aree:

- "Aree interne al perimetro degli abitati - Aree interne ai centri storici (Art. 46 delle N.T.A.) - Zona A2";
- "Aree a verde private" (art. 62 delle N.T.A.).

L'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione, con riferimento agli edifici esistenti inseriti nella suddetta zona prevede che "debbono essere volti alla valorizzazione e alla conservazione dei caratteri ambientali, alla salvaguardia e al recupero di edifici e complessi nonché delle opere d'arte e degli arredi di interesse storico, culturale e documentario".

Pertanto gli edifici compresi in dette zone possono essere interessati dai seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- opere interne;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione di tipo A.

L'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione norma, invece, la parte del lotto classificata come "Aree a verde privato", per le quali è previsto il mantenimento allo stato attuale e la non edificabilità della stessa. Sono invece consentite quelle operazioni atte a valorizzare l'ambiente come la sistemazione a giardino o a parco, oltre ad essere consentito l'inserimento di opere costituenti pertinenze quali attrezzature sportive private come piscine, campi da gioco, ecc.

Si rimanda comunque al testo completo dei suddetti artt. 46 e 62 delle N.T.A., allegati alla presente, per una descrizione più dettagliata e specifica degli interventi previsti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 17 gennaio 2023 effettuavo istanza di accesso agli atti, protocollo n°0000161 del 17/01/2023, indirizzata al responsabile del servizio tecnico dell'UNIONE TERRE DEL TARTUFO di cui fa parte il Comune di Odalengo Piccolo per questo tipo di richieste, per la visione dei titoli edilizi relativi agli immobili oggetto della presente procedura.

La richiesta veniva evasa in data 24/02/2023 mettendo a disposizione del sottoscritto i fascicoli recuperati presso l'archivio comunale. In tale circostanza ho potuto visionare e ricevere copia dei titoli edilizi riguardanti l'abitazione e gli accessori oggetto della presente, presenti agli atti, qui di seguito elencati:

-DIA, Prot. N. 184 del 24/02/2007, avente per oggetto la realizzazione di un tratto di muro di recinzione da eseguirsi sul mappale 200 del fg. 4; tale intervento è stato realizzato appunto sul mappale 200, il quale non rientra tra i mappali che sono stati fusi assieme per costituire il mappale 806, oggetto della presente procedura. Pertanto la sopra citata pratica edilizia non riguarda gli immobili in questione.

-DIA, Prot. N. 196 del 7/03/2008, avente per oggetto la manutenzione straordinaria delle coperture del fabbricato ad uso abitazione.

Successivamente, avendo recuperato il nominativo dell'ex proprietario dell'immobile che lo ha posseduto sino al 1987, in data 28/02/2023 inoltravo ulteriore istanza di accesso agli atti, al fine di estendere ulteriormente la ricerca di altri eventuali titoli edilizi.

Venivo quindi autorizzato ad effettuare l'accesso agli atti e in data 9/03/2023 mi recavo presso il Comune di Odalengo Piccolo per prendere visione dei registri delle pratiche edilizie, senza però rintracciare alcunché in capo agli ex proprietari dell'immobile.

Dunque, avendo effettuato la ricerca in un arco temporale che va dagli anni '60 del secolo scorso sino all'attualità, si giunge alla conclusione che gli unici titoli edilizi relativi agli immobili oggetto della presente procedura sono quelli sopra elencati.

Nel corso degli accessi e dall'esame dei fascicoli recuperati presso l'archivio comunale non è stato recuperato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

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.

Non disponendo di alcun atto documentale che provi con certezza la data di costruzione dei fabbricati in questione, non si può dichiarare con certezza lo stato legittimo dell'immobile; si può solo dedurre, visto che il P.R.G. vigente - redatto negli anni '90 del secolo scorso - classifica l'edificio in questione nelle aree interne ai centri storici, ove sono presenti "preesistenze di interesse storico a prevalente destinazione residenziale" che l'epoca di costruzione dello stesso risalga ai primi anni del '900. Dunque, l'assenza del titolo edilizio potrebbe essere dovuta al fatto che la costruzione dell'edificio è avvenuta in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per gli immobili edificati nei centri abitati, ovvero anteriore alla data del 17 agosto 1942. Ma come si è detto questa è, e rimane, solo un'ipotesi visto che non è stato possibile risalire ad una data certa in cui è avvenuta l'edificazione. Per quanto riguarda le tettoie (sub. 3) e il basso fabbricato addossato alla parete ovest dell'edificio

principale, non sono sicuramente coevi del corpo di fabbrica principale, tuttavia non è stato possibile risalire con certezza alla data della loro edificazione, tantomeno è stata recuperata documentazione probante la loro regolarità edilizia, pertanto non si dispone di elementi certi per poter dichiarare lo stato legittimo.

Invece, dal raffronto tra la documentazione allegata alla pratica edilizia DIA, Prot. N. 196 del 7/03/2008, i cui elaborati grafici riproducono lo stato di fatto, all'anno 2008, della partizione interna dell'abitazione (sub. 1, ora sub. 6) e del magazzino (sub. 2), e la verifica effettuata in sito, di cui si allega la restituzione grafica (Cfr. All. 8), sono emerse alcune difformità. Nello specifico è stato riscontrato che, a piano terra, il locale di sgombero, che aveva accesso diretto dall'esterno, è stato messo in comunicazione con gli altri locali dell'abitazione realizzando una porta nel muro verso il vano scala, mentre sulla parete verso l'esterno ove era presente la porta di accesso e una finestra, è stata realizzata un'unica finestra centinata. Inoltre, a piano primo, nella camera posta di fronte la rampa scala, è stata realizzata una parete di separazione realizzando un piccolo disimpegno. E' stato altresì creato un diverso accesso al bagno, che ora avviene dal corridoio di disimpegno, e modificato l'accesso alla camera matrimoniale. Infine, è stato creato un collegamento tra il locale di sgombero e l'abitazione mediante la realizzazione di una porta di passata. A piano interrato è stato modificato l'accesso eliminando il tratto di rampa scala che partiva dal portico, realizzandone un altro, parallelo al fronte dell'edificio, nel punto in cui era presente una botola di accesso alla cantina.

A fronte di ciò si deduce che tali opere interne sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo, in quanto non sono state rintracciate pratiche edilizie aventi per oggetto le opere sopra descritte. L'edificio, quindi, "non è regolare sotto il profilo edilizio".

Tuttavia, tali interventi riguardanti sostanzialmente opere interne all'abitazione e una modesta modifica del fronte esterno, possono essere regolarizzati con la presentazione all'UTC del Comune di Odalengo Piccolo di una istanza edilizia in sanatoria ai sensi del comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. Infatti, trattandosi di opere di mera modifica della distribuzione interna e di un fronte esterno che non incidono sui parametri edilizi, sulla base delle normative vigenti nulla osta a sanarle.

Pertanto espongo qui di seguito un'ipotesi di stima dei costi per la regolarizzazione edilizia dell'edificio in questione:

a) Onorario	Euro 1.000,00
b) Sanzione	Euro 1.000,00
c) Oneri pratica edilizia (diritti di segreteria, ecc.)	Euro 150,00
d) Oneri fiscali su onorario (IVA 22% e CIPAG 5% (su a)	Euro 281,00

TOTALE	Euro 2.431,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di immobile unifamiliare, pertanto non vi sono a carico vincoli ed oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51, piano S1-T-1 - Fg. 4, mapp. 806, sub. 1 (ora sub. 6);

- **Bene N° 2** – Magazzino/locale di deposito ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51 – Fig. 4, mapp, 806, sub. 2;
- **Bene N° 3** – Tettoia aperta ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51 – Fig. 4, mapp, 806, sub. 3;

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

Per la stima dei beni costituenti l'immobile in oggetto, tenuto conto dello stato attuale del mercato immobiliare, non è pensabile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In conseguenza di ciò si è ritenuto opportuno fare riferimento al procedimento di stima sintetico, cioè per comparazione diretta con beni, ad esso similari, compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi al periodo cui riferire la valutazione, con l'attribuzione del giusto prezzo dell'immobile oggetto di stima in funzione delle sue proprie caratteristiche.

Quindi per le quotazioni immobiliari si farà riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato, effettuate contattando operatori del settore immobiliare locale, dalle quali è emerso che i prezzi richiesti per immobili, di epoca e tipo simili a quello in questione, ubicati sia in Comune di Odalengo Piccolo sia in comuni limitrofi, variano da un minimo di €/mq 440,00 ad un massimo di €/mq 760,00

Allo scopo di avere un ulteriore riscontro dei dati rilevati ho, altresì, provveduto a verificare per la località interessata le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relative al secondo semestre 2022, riscontrando che, nella zona extraurbana/zona agricola, per le abitazioni civili, le quotazioni oscillano da un valore minimo di 550 €/mq ad un valore max. di 670 €/mq.

Tenuto conto però della tipologia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, così come descritte e documentate dal rilievo fotografico e non ultimo della sua ubicazione, ritengo prudente attribuire all'immobile, ivi comprese le pertinenze accessorie, il prezzo unitario di €/mq 470

Di conseguenza ho determinato per l'intero immobile in questione il valore di mercato (VM) che è il prodotto dei due elementi precedentemente individuati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51, piano S1-T-1	413,85 mq	470,00 €/mq	€ 194.509,50	100,00%	€ 194.509,50
				Valore di stima:	€ 194.509,50

Valore di stima: € 194.509,50

REVISIONE DEL VALORE

Detrazione costi per sanatoria

Occorre qui evidenziare che il più probabile valore di mercato dell'edificio sopra indicato si riferisce alla sua attuale consistenza, ovvero con l'aggiunta delle opere che sono state apportate in assenza di titolo abilitativo. Pertanto tenuto conto che le opere difformi devono essere oggetto di sanatoria con conseguenti oneri professionali, oneri fiscali e sanzioni a carico dell'acquirente, così come sono stati

indicati allo specifico paragrafo della presente relazione, il valore di mercato dell'immobile in esame, al netto dei suddetti costi per la regolarizzazione edilizia, è il seguente:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la regolarizzazione edilizia	2431,00	€

Valore finale di stima: € 192.078,50

Si specifica che le valutazioni effettuate sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna. Non si può escludere, comunque, che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

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 09/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bazzano Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1 - Verbale di accesso del CTU
- ✓ All. 2 - Inquadramento territoriale
- ✓ All. 3 - Documentazione catastale ante aggiornamento
- ✓ All. 4 - Documentazione catastale post aggiornamento
- ✓ All. 5 - Accesso agli atti Comune
- ✓ All. 6 - Estratti PRG e NTA
- ✓ All. 7 - Concessione edilizia
- ✓ All. 8 - Elaborati grafici - Pianta
- ✓ All. 9 - Album fotografico
- ✓ All. 10 - Ispezioni ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51, piano S1-T-1
L'immobile sito in comune di Odalengo Piccolo (AL), in via Vicinato, 51. In tale occasione il CTU alla presenza dell'esecutato "*omissis*" effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto del procedimento, costituito da: •Bene N° 1 – Fabbricato di abitazione ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51 – Fig. 4, mapp, 806, sub. 1 (ora sub. 6); •Bene N° 2 – Magazzino/locale di deposito ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51 – Fig. 4, mapp, 806, sub. 2; •Bene N° 3 – Tettoia aperta ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51 – Fig. 4, mapp, 806, sub. 3; I beni N° 1 e 2 formano un unico corpo di fabbrica mentre il bene N° 3 è un corpo accessorio staccato dal corpo principale, tutti ubicati alla frazione Vicinato del Comune di Odalengo Piccolo, in Via Vicinato, 51, il quale è un piccolo centro del Monferrato che conta circa 260 abitanti e dista 28 Km circa da Casale Monferrato, 25 km circa da Asti e 60 Km circa da Alessandria, dunque in 30 – 50 minuti si raggiungono facilmente i maggiori centri urbani della zona attraverso una comoda rete viaria. Trattandosi poi di un piccolo centro le strade si snodano attraverso l'abitato, raggiungendo tutti i servizi principali presenti: ufficio postale, municipio ed esercizi commerciali di vicinato, tutti raggiungibili con automezzi. Lasciata la strada provinciale 16, e percorrendo una stretta strada comunale, Via Vicinato, si giunge, dopo alcune centinaia di metri, all'immobile oggetto della presente stima. **ABITAZIONE** Varcato il cancello e percorrendo poi alcune decine di metri si arriva all'area antistante l'edificio principale, dalla quale si gode di una piacevole vista panoramica. L'immobile, caratterizzato da soffitti a volta, dispone di un'ampia metratura, distribuita su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Al piano terra è presente la zona giorno composta dall'atrio d'ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, da un servizio igienico, oltre altre due camere e un ampio locale utilizzato come soggiorno/pranzo (indicato come locale di sgombero sulla planimetria catastale); per quanto concerne quest'ultimo locale, ancorché sia utilizzato a fini abitativi (completo di arredi, dotato di impianti tecnologici, ecc.) non può essere considerato abitabile in quanto non sono verificati i requisiti igienico-sanitari: altezza media inferiore a m 2,70 e rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento). Salendo la scala ad unica rampa si raggiunge il piano primo, dove sono ubicate le quattro camere da letto, disimpegnate da un corridoio, un bagno, un piccolo wc, un disimpegno e un'altra stanza utilizzata come cabina armadio. Da una porta posta sul lato sinistro della rampa scala si accede ad un ampio locale di sgombero del quale si è potuto solo effettuare alcune riprese fotografiche in quanto non si è potuto accedere per effettuare le misurazioni. Lungo tutto il fronte sud è posto un portico al quale si giunge da una portafinestra posta al fondo del corridoio. A piano interrato, raggiungibile dalla rampa scala posta sotto il portico del piano terra, sono ubicati tre locali cantina oltre ad un pozzo, che non è stato possibile visionare in quanto l'apertura è stata parzialmente murata. Addossati alla parete ovest del corpo di fabbrica principale sono ubicati un piccolo portico, il locale C.T., il locale ove è posto il serbatoio del gasolio per l'impianto di riscaldamento e quello che rimane di un altro piccolo portico. **MAGAZZINO** Addossati a parte del lato nord dell'abitazione vi sono, a piano terra, due locali magazzino e, a piano primo, un altro locale magazzino il quale, essendo raggiungibile solo con scala a pioli, non è stato visionato. **TETTOIE** Isolato rispetto al corpo principale e posto vicino l'ingresso carraio è ubicato un piccolo corpo di fabbrica costituito da due tettoie aperte. Il corpo di fabbrica principale, posto in posizione quasi baricentrica rispetto l'area di proprietà, è delimitato sul lato est da un'area cortilizia con pavimentazione in cls, la quale, sul fronte sud, si estende a formare un ampio piazzale, sempre con pavimentazione in cls; su tale piazzale è semplicemente appoggiata una piscina del tipo fuori terra realizzata con telo in pvc e telaio in tubolare metallico, la quale, viste le caratteristiche costruttive, non si configura come opera edile fissa in quanto può essere agevolmente smontata e di conseguenza non è stata presa in esame

nella presente stima; sul lato est e su quello sud queste aree sono delimitate, per una parte da un parapetto metallico e per un'altra da parapetto in muratura. Oltre questi spazi, posti alla stessa quota della pavimentazione del piano terra dell'abitazione, la restante parte dell'area di proprietà, in parte incolta e in parte piantumata (lato est) digrada verso valle. Il confine di proprietà è delimitato con differenti tipi di recinzione: in rete metallica su zoccolo in cls per i lati nord-ovest e nord est; in elementi prefabbricati di cls su zoccolo in cls per i lati sud-est e sud-ovest, ove per lunghi tratti questa recinzione è crollata; in rete metallica sorretta da paletti metallici lungo un altro tratto del lato nord-ovest. L'ingresso carraio, al quale si giunge da Via Vicinato, è costituito da due pilastri in muratura con cancello metallico a due ante con apertura motorizzata. Un altro ingresso carraio è posto lungo in confine posto a nord-est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 806, Sub. 6, Categoria A7 - Fg. 4, Part. 806, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 806, Sub. 3, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Comune di Odalengo Piccolo vige un P.R.G.C. approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 05/09/1992 e approvato con D.G.R. N° 58/24392, secondo il quale il lotto sul cui insiste l'edificio in questione è inserito in due differenti aree: -"Aree interne al perimetro degli abitati - Aree interne ai centri storici (Art. 46 delle N.T.A.) - Zona A2"; -"Aree a verde privato (art. 62 delle N.T.A.). L'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione, con riferimento agli edifici esistenti inseriti nella suddetta zona prevede che "debbono essere volti alla valorizzazione e alla conservazione dei caratteri ambientali, alla salvaguardia e al recupero di edifici e complessi nonché delle opere d'arte e degli arredi di interesse storico, culturale e documentario". Pertanto gli edifici compresi in dette zone possono essere interessati dai seguenti interventi: - manutenzione ordinaria; - opere interne; - manutenzione straordinaria; - risanamento conservativo; - restauro conservativo; - ristrutturazione di tipo A. L'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione norma, invece, la parte del lotto classificata come "Aree a verde privato", per le quali è previsto il mantenimento allo stato attuale e la non edificabilità della stessa. Sono invece consentite quelle operazioni atte a valorizzare l'ambiente come la sistemazione a giardino o a parco, oltre ad essere consentito l'inserimento di opere costituenti pertinenze quali attrezzature sportive private come piscine, campi da gioco, ecc. Si rimanda comunque al testo completo dei suddetti artt. 46 e 62 delle N.T.A., allegati alla presente, per una descrizione più dettagliata e specifica degli interventi previsti.

Prezzo base d'asta: € 192.078,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.078,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 806, Sub. 6, Categoria A7 - Fg. 4, Part. 806, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 806, Sub. 3, Categoria C7	Superficie	413,85 mq
Stato conservativo:	I fabbricati in oggetto da come si può anche rilevare con sufficiente chiarezza scorrendo le immagini, allegate alla presente relazione, che riproducono sia l'esterno che l'interno di ciascun locale, si presenta, nel suo insieme, in condizioni manutentive differenti che qui di seguito si vanno a dettagliare. Il corpo di fabbrica principale, che costituisce l'abitazione, all'interno è in buone condizioni manutentive anche se si deve segnalare che a piano primo sia il wc sia il locale di sgombero hanno entrambi finiture al rustico e sono privi di impianti. All'esterno, invece, ad eccezione del fronte sud, gli altri presentano intonaci vetusti, in parte sbrecciati ed in parte lesionati, con alcuni rappezzi eseguiti in modo piuttosto approssimativo. Anche il tetto si presenta, in alcune parti, in scadente stato manutentivo. Per quanto concerne la parte impiantistica, da un esame visivo, non sembra del tutto in linea con le normative vigenti. Il corpo magazzino (sub. 2) è in stato di semiabbandono con materiali al loro interno accatastati alla rinfusa. All'esterno gli intonaci delle murature sono anch'essi vetusti ed in parte sbrecciati. La tettoia (sub. 3) ha caratteristiche costruttive scadenti.		
Descrizione:	L'immobile sito in comune di Odalengo Piccolo (AL), in via Vicinato, 51. In tale occasione il CTU alla presenza dell'esecutato "omissis" effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto del procedimento, costituito da: •Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51 - Fg. 4, mapp. 806, sub. 1 (ora sub. 6); •Bene N° 2 - Magazzino/locale di deposito ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51 - Fg. 4, mapp. 806, sub. 2; •Bene N° 3 - Tettoia aperta ubicato a Odalengo Piccolo (AL) - Via Vicinato 51 - Fg. 4, mapp. 806, sub. 3; I beni N° 1 e 2 formano un unico corpo di fabbrica mentre il bene N° 3 è un corpo accessorio staccato dal corpo principale, tutti ubicati alla frazione Vicinato del Comune di Odalengo Piccolo, in Via Vicinato, 51, il quale è un piccolo centro del Monferrato che conta circa 260 abitanti e dista 28 Km circa da Casale Monferrato, 25 km circa da Asti e 60 Km circa da Alessandria, dunque in 30 - 50 minuti si raggiungono facilmente i maggiori centri urbani della zona attraverso una comoda rete viaria. Trattandosi poi di un piccolo centro le strade si snodano attraverso l'abitato, raggiungendo tutti i servizi principali presenti: ufficio postale, municipio ed esercizi commerciali di vicinato, tutti raggiungibili con automezzi. Lasciata la strada provinciale 16, e percorrendo una stretta strada comunale, Via Vicinato, si giunge, dopo alcune centinaia di metri, all'immobile oggetto della presente stima. ABITAZIONE Varcato il cancello e percorrendo poi alcune decine di metri si arriva all'area antistante l'edificio principale, dalla quale si gode di una piacevole vista panoramica. L'immobile, caratterizzato da soffitti a volta, dispone di un'ampia metratura, distribuita su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Al piano terra è presente la zona giorno composta dall'atrio d'ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, da un servizio igienico, oltre altre due camere e un ampio locale utilizzato come soggiorno/pranzo (indicato come locale di sgombero sulla planimetria catastale); per quanto concerne quest'ultimo locale, ancorché sia utilizzato a fini abitativi (completo di arredi, dotato di impianti tecnologici, ecc.) non può essere considerato abitabile in quanto non sono verificati i requisiti igienico-sanitari: altezza media inferiore a m 2,70 e rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento). Salendo la scala ad unica rampa si raggiunge il piano primo, dove sono ubicate le quattro camere da letto, disimpegnate da un corridoio, un bagno, un piccolo wc, un disimpegno e un'altra stanza utilizzata come cabina armadio. Da una porta posta sul lato sinistro della rampa scala si accede ad un ampio locale di sgombero del quale si è potuto solo effettuare alcune riprese fotografiche in quanto non si è potuto accedere per effettuare le misurazioni. Lungo tutto il fronte sud è posto un portico al quale si giunge da una portafinestra posta al fondo del corridoio. A piano interrato, raggiungibile dalla rampa scala posta sotto il portico del piano terra, sono ubicati tre locali cantina oltre ad un pozzo, che non è stato possibile visionare in quanto l'apertura è stata parzialmente murata. Addossati alla parete ovest del corpo di fabbrica principale sono ubicati un piccolo portico, il locale C.T., il locale ove è posto il serbatoio del gasolio per l'impianto di riscaldamento e quello che rimane di un altro piccolo portico. MAGAZZINO Addossati a parte del lato nord dell'abitazione vi sono, a piano terra, due locali magazzino e, a piano primo, un altro locale magazzino il quale, essendo raggiungibile solo con scala a pioli, non è stato visionato. TETTOIE Isolato rispetto al corpo principale e posto vicino l'ingresso carraio è ubicato un piccolo corpo di fabbrica costituito da due tettoie aperte. Il corpo di fabbrica principale, posto in posizione quasi baricentrica rispetto l'area di proprietà, è delimitato sul lato est da un'area cortilizia con pavimentazione in cls, la quale, sul fronte sud, si estende a formare un ampio piazzale, sempre con pavimentazione in cls; su		

	<p>tale piazzale è semplicemente appoggiata una piscina del tipo fuori terra realizzata con telo in pvc e telaio in tubolare metallico, la quale, viste le caratteristiche costruttive, non si configura come opera edile fissa in quanto può essere agevolmente smontata e di conseguenza non è stata presa in esame nella presente stima; sul lato est e su quello sud queste aree sono delimitate, per una parte da un parapetto metallico e per un'altra da parapetto in muratura. Oltre questi spazi, posti alla stessa quota della pavimentazione del piano terra dell'abitazione, la restante parte dell'area di proprietà, in parte incolta e in parte piantumata (lato est) digrada verso valle. Il confine di proprietà è delimitato con differenti tipi di recinzione: in rete metallica su zoccolo in cls per i lati nord-ovest e nord est; in elementi prefabbricati di cls su zoccolo in cls per i lati sud-est e sud-ovest, ove per lunghi tratti questa recinzione è crollata; in rete metallica sorretta da paletti metallici lungo un altro tratto del lato nord-ovest. L'ingresso carraio, al quale si giunge da Via Vicinato, è costituito da due pilastri in muratura con cancello metallico a due ante con apertura motorizzata. Un altro ingresso carraio è posto lungo in confine posto a nord-est.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	<p>L'abitazione risulta occupata unicamente dal debitore esecutato unitamente al coniuge e ai suoi tre figli, di cui due minorenni, così come dichiarato dallo stesso esecutato nel corso del sopralluogo. I magazzini e le tettoie, a servizio dell'abitazione suddetta, risultano anch'essi utilizzati dai componenti sopra citati. Pertanto si esclude l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.</p>

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 31/01/2017
Reg. gen. 444 - Reg. part. 44
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: notaio **** Omissis ****
Data: 26/01/2017
N° repertorio: 7638
N° raccolta: 5814
Note: Ipoteca iscritta sui mappali nn. 806/1, 806/2 e 806/3.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 06/12/2022
Reg. gen. 6212 - Reg. part. 5013
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Pignoramento trascritto sui mappali nn. 806/1, 806/2 e 806/3.
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Casale Monferrato il 02/05/2023
Reg. gen. 2756 - Reg. part. 2297
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Pignoramento trascritto sui mappali nn. 806/4 e 806/5.