

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Murador Emanuel, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.
promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Murador Emanuel



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	6
Confini	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, p T-1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	10



Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, pT-1	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, pT-1	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	20



INCARICO

All'udienza del 28/07/2023, il sottoscritto Geom. Murador Emanuel, con studio in Corso Manacorda, 53 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email studiomurador@gmail.com, PEC emanuel.murador@geopec.it, Tel. 0142 55370, Fax 0142 90 31 164, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/08/2023 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 Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1

Con comunicazione a mezzo raccomandata dello scrivente e del custode nominato [REDACTED] si procedeva ad un primo accesso concordato nel giorno 30.08.2023, successivamente posticipato al 01.09.2023 alle ore 10:00, non andato a buon fine.

Dopo il verbale di tentativo di accesso depositato dal custode e successive ordinanze del GE si procedeva previo accordo con la debitrice ad eseguire il sopralluogo in data 08.01.2024 alle ore 15:30.

Lo scrivente reperiva nel frattempo tutta la documentazione catastale depositata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed eseguiva gli opportuni accessi presso il competente ufficio tecnico.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Fabbricato a destinazione residenziale da terra a tetto, libero su due lati (Nord e Sud) tipico delle costruzioni contigue di centro paese.

Si compone di un corpo di fabbrica principale, che si sviluppa su due piani fuori terra con cortile interno e secondo corpo di fabbrica a uso depositi da considerarsi accessori all'unità abitativa (individuato al bene 2).

Il piano terra, accessibile da cortile interno con accesso sia carraio che pedonale dalla via Circonvallazione, si compone di un ingresso su sala, un soggiorno, una camera, una cucina e un disimpegno con bagno; il primo piano, collegato da scala interna in muratura e disimpegnato con un corridoio interno, si compone di due camere da letto, un bagno serviti da balcone fronte cortile e tre locali sottotetto ad uso ripostiglio. Al piano primo gli ambienti sono con tetto a vista perlinato.

Il corpo di fabbrica ad uso residenziale prospetta a Nord su via Don Evasio Rabagliati mentre il secondo corpo di fabbrica diviso da cortile interno prospetta su via Circonvallazione.

Gli immobili si trovano nel primo concentrico del comune di Occimiano, a pochi passi dal Municipio, dalle poste e da alcuni negozi di generi primari e secondari.



**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85,
PIANO T-1**

Trattasi di locale completamente da ristrutturare ad uso deposito di pertinenza al bene uno, in stato di disuso, con al piano terra un locale ad uso lavanderia, un bagno, due ampi locali ad uso deposito di cui uno aperto su cortile, e al piano primo, non collegato strutturalmente, una zona ad uso deposito (ex fienile) che si estende per tutta la superficie del piano terra.

Lo stesso è da considerarsi senza impianti.

Per tutti i beni di cui al Lotto Unico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

NB: il subalterno 1 di cui alla particella 721, è il cortile quale Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i subalterni.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

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 OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

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

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Via Don Evasio Rabagliati, particella 730, subalterno 5, particella 401

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Via Circonvallazione, particella 730, subalterno 6, particella 401



CONSISTENZA

Si prende come riferimento la norma UNI 10750 (superficie commerciale) così sinteticamente:
Superfici utili e muri interni computati al lordo dei muri perimetrali esterni computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50), muri in comunione (con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25);
- Balconi, le terrazze e similari: la superficie si misura fino al contorno esterno
- giardini o le aree scoperte di uso esclusivo: la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

I locali a destinazione ripostiglio, al piano primo, sono stati considerati come accessori dell'unità principale.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	96,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	2,70 m	Terra
Residenziale	56,30 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,70 m	Primo
Ripostigli	38,20 mq	50,00 mq	0,1	5,00 mq	2,40 m	Primo
balcone	9,00 mq	9,00 mq	0,1	0,90 mq	0,00 m	Primo
Superficie convenzionale complessiva:				203,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	71,50 mq	96,00 mq	0,2	19,20 mq	3,00 m	Terra
portico e camminamenti	65,00 mq	65,00 mq	0,1	6,50 mq	0,00 m	Terra
deposito	85,00 mq	85,00 mq	0,1	8,50 mq	3,00 m	Primo
Superficie convenzionale complessiva:				34,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, P T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/2002 al 03/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 721, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 267,52 - Piano S1-T-1
Dal 03/12/2013 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 721, Sub. 2 Categoria A4, Cl.2, Cons. 7 Rendita € 267,52 - Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 09/02/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 721, Sub. 2 Categoria A4, Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 186 mq Rendita € 267,52 - Piano S1-T-1

Dal 20.02.2024 Fg. 21 particella 721 sub 5, cat. A/3, cat. A/3 classe U, vani 8,5, superficie 268 mq. RC 408,26, via Circonvallazione n. 85, P. T-1;

Dal 20.02.2024 con denuncia di variazione prot. AL0023646/2024 sono stati soppressi i subalterni 1, 2, 3 e 4 e la creazione di nuovi subalterni 5 e 6. L'attuale subalterno 5 comprende l'ex sub 2 e 3.

Si precisa che il sub 1 ex BCNC soppresso, era il cortile ora assegnato al subalterno 5.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/2002 al 03/12/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 721, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U, Cons. 57 Rendita € 88,31 - Piano T-1
Dal 03/12/2013 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 721, Sub. 4 Categoria C2, Cl.U, Cons. 57 Superficie catastale 81 mq, Rendita € 88,31 - Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 09/02/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 721, Sub. 4 Categoria C2, Cl.U, Cons. 57 Superficie catastale 81 mq Rendita € 88,31 - Piano T-1

Dal 20.02.2024 Fg. 21 particella 721 sub 6, cat. C/2 classe U, consistenza 187 mq, superficie 128 mq. RC 289,79, Via Circonvallazione n. 85, P. T-1;

Dal 20.02.2024 con denuncia di variazione prot. AL0023646/2024 sono stati soppressi i subalterni 1, 2, 3 e 4 e la creazione di nuovi subalterni 5 e 6. L'attuale subalterno 6 nella consistenza, corrisponde all'ex sub.4.

Si precisa che il sub 1 ex BCNC soppresso, era il cortile ora assegnato al subalterno 5.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	721	5		A3	U	8,5	268 mq	408,26 €	T-1		

Corrispondenza catastale

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

Con le opere denunciate a seguito del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 3/2014 ed i lavori effettivamente eseguiti è stato necessario presentare la denuncia di variazione prot. AL0023646/2024 del 20.02.2024. Si precisa che il sub 1 ex BCNC soppresso era il cortile ora assegnato al subalterno 5.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	721	6		C2	U	187	128 mq	289,73 €	T-1		

Corrispondenza catastale

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

Con le opere denunciate a seguito del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 3/2014 ed i lavori effettivamente eseguiti è stato necessario presentare la denuncia di variazione prot. AL0023646/2024 del 20.02.2024. Si precisa che il sub 1 ex BCNC soppresso era il cortile ora assegnato al subalterno 5.

Precisazione per tutti i beni oggetto del compendio pignorato (ex sub. 2, 3 e 4)

Si precisa, che la relazione notarile indica la presenza del BCNC subalterno 1 (bene comune non censibile) che non viene menzionato nella nota del 12.04.2023 (ordinanza di sequestro conservativo) RG 1996 RP 1666.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Non si evidenziano particolari criticità, se non la necessaria ripassatura della copertura che presenta scivolamenti dei coppi, in prossimità della linea di gronda.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Immobile non a regime condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Dalle ispezioni ipotecarie e dalla relazione notarile depositata in atti non risulta nessuna servitù nè passiva e nemmeno attiva sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Fondazioni: in cemento armato e muratura

Esposizione: in aderenza su due lati con esposizione principale (cortile) a Sud.

Altezza interna utile: H 2.80 al piano terra ed H 1,75 con una massima di H 3.90 al primo piano.

Strutture verticali: muratura piena

Solai: in latero-cemento e voltini.

Copertura: a doppia falda in legno presumibilmente "leggermente" coibentata.

Manto di copertura: in coppi.

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate al civile.

Pavimentazione interna: interne in ceramica e la pavimentazione del cortile in pietra.

Infissi esterni ed interni: serramenti esterni a doppia anta battente in alluminio protetti da persiane ed interni in legno misti anta battente e scorrevoli.

Volte: intonacate al civile

Scale: in muratura rivestite di marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia (ad esclusione del fotovoltaico) per i quali non è stata fornita la certificazione di rispondenza alla norma. Dovranno essere considerati non a norma.



Terreno esclusivo: cortile interno
Posto auto: portico individuato con altro bene oggetto di vendita nello stesso lotto.
Soffitta, cantina o simili: locali accessori di cui al bene 2 venduto nello stesso lotto.
Dotazioni condominiali: nessuna

L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico di n. 11 pannelli per il quale non è stata fornita nessuna documentazione tecnica.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Fondazioni: in cemento armato e muratura
Esposizione: in aderenza su due lati con esposizione principale (cortile) a Sud.
Altezza interna utile: H 2.70 al piano terra ed H 1,50 / 4.85 al primo piano.
Str. verticali: muratura piena
Solai: in latero-cemento e voltini.
Copertura: a doppia falda in legno non coibentato.
Manto di copertura: in coppi.
Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate al civile ed in parte non intonacati.
Pavimentazione interna: interne in ceramica ed in parte al grezzo.
Infissi esterni ed interni: serramenti esterni a doppia anta battente non provviste di protezione.
Volte: intonacate al civile
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: in parte presenti e da ritenersi non certificati.
Terreno esclusivo: cortile di pertinenza del subalterno 5.
Dotazioni condominiali: nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dal debitore che, alla data del sopralluogo congiunto con il custode (08.01.2024), manifestava l'interesse a continuare a permanere nel compendio; successivamente, in data 09.01.2024 il GE revocava l'ordinanza ex art. 560 CPC del 03.10.2023.

Alla data del 05.02.2024, con richiesta all'ufficio anagrafe, il debitore mantiene la residenza presso l'immobile.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/2002 al 03/12/2013	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	11/05/2002	8337	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	31/05/2002	2790	2140
		Registrazione			
Dal 03/12/2013	[REDACTED]	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	03/12/2013	2168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	05/12/2013	5405	4022
		Registrazione			

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 OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PT-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 17/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 05/12/2013
Reg. gen. 5423 - Reg. part. 550
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 55.000,00
Rogante: notaio [REDACTED]
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 96274
N° raccolta: 10090
Note: Surrogazione in data 09.06.2023 RG 3129 RP 323 a [REDACTED]

[REDACTED]
31.05.2023, REP 8075/6530

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 21/05/2021
Reg. gen. 2688 - Reg. part. 208
Quota: 1/1
Importo: € 31.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 22/03/2021
N° repertorio: 2236/2021

Trascrizioni

- **Sequestro conservativo**
Trascritto a Vercelli il 12/04/2023
Reg. gen. 1996 - Reg. part. 1666
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Domanda di annotazione** della sentenza di condanna esecutiva per atto Giudiziario del Tribunale di Vercelli del 22.06.2023 Rep. 137, trascritta a Casale Monferrato il 04.07.2023 al RG 3581 RP 368.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PT-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

È inserito nel Piano Regolatore Generale Intercomunale, variante strutturale del 2010, dell'Unione dei Comuni delle Terre di Po e Colline del Monferrato, e riferito nelle Norme di Attuazione, art. 9 (Tipi di Intervento), quali edifici o parti di fabbrica da recuperare senza modifica alle quote in gronda. Fabbricato individuato in zona A3.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

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.

Immobile edificato antecedentemente al 01.09.1967 per il quale è stata presentato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 3/2014 con pagamento di oneri in sanatoria pari ad € 4.892,76 dei quali, dalla mail del tecnico comunale, rimangono insoluti € 2.025,00 + interessi e diritti quantificabili in € 2.400,00 arrotondati.

Con i lavori di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria è stato tombato il piano cantina nel corpo di fabbrica residenziale.

Nel cortile, addossata al muro di confine è stata realizzata una tettoia in precario che andrà demolita.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

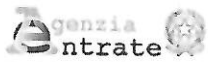
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è a regime condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di fornire il più probabile valore di mercato, in virtù del chiarimento della Corte di Cassazione che ha sottolineato come i valori dell'OMI e del borsino immobiliare o dei portali di vendita immobiliare, debbano essere utilizzati unitamente ad altri parametri (Cass. 25707/2015), si sono presi in considerazione i valori forniti fra l'Osservatorio del Mercato immobiliare, secondo semestre 2023, con un'indagine di mercato su immobili simili per caratteristiche e posti in vendita, con idonei adeguamenti.

Premesso quanto sopra, gli immobili oggetto di CTU si trovano nell'area omogenea B1 "centrale" che fornisce per le abitazioni civili, un valore al metro quadrato per un minimo di €/mq 570,00 ad un massimo di €/mq 710,00.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: OCCIMIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

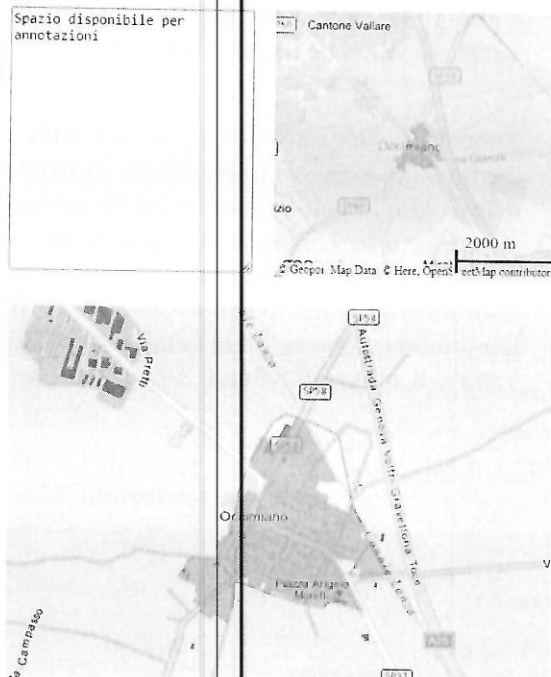
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	570	710	L	1,7	2,3	L
Box	Normale	360	540	L	1,7	2,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Si riterrà congruo, viste le condizioni dell'immobile, da ritenere sufficiente, di prendere in considerazione il valore minimo pari ad €/mq 570,00.

Si effettua una indagine di mercato su immobili simili come superficie e finiture ottenendo:

- casa in via Goito, di mq. 173,00 posta in vendita ad € 90.000,00 = €/mq 520,00
- casa in via Don E. Rabagliati, di mq. 120,00 posta in vendita ad € 85.000,00 = €/mq 700,00



Si ottiene un valore medio pari ad € (520,00 + 700,00) = € 610,00

Si ritiene opportuno decurtare il valore al metro quadrato ottenuto del 15% considerando il costo di mediazione dell'agenzia e un adeguato sconto per trattativa fra privati. Si ottiene un valore per l'analisi di mercato pari ad € 520,00

Si mediano i valori dell'indagine di mercato, con i valori OMI ottenendo € (570,00 + 520,00) = €/mq 550,00 arrotondato. Per i locali accessori all'abitazione principale, si prende come riferimento il 20% del valore dell'abitazione, ottenendo €/mq 110,00

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1
Fabbricato a destinazione residenziale da terra a tetto, libero su due lati (Nord e Sud) tipico delle costruzioni contigue di centro paese. Si compone di un corpo di fabbrica principale, che si sviluppa su due piani fuori terra con cortile interno e secondo corpo di fabbrica a uso depositi da considerarsi accessori all'unità abitativa (individuato al bene 2). Il piano terra, accessibile da cortile interno con accesso sia carraio che pedonale dalla via Circonvallazione, si compone di un ingresso su sala, un soggiorno, una camera, una cucina e un disimpegno con bagno; il primo piano, collegato da scala interna in muratura e disimpegnato con un corridoio interno, si compone di due camere da letto, un bagno serviti da balcone fronte cortile e tre locali sottotetto ad uso ripostiglio. Al piano primo gli ambienti sono con tetto a vista perlinato. Il corpo di fabbrica ad uso residenziale prospetta a Nord su via Don Evasio Rabagliati mentre il secondo corpo di fabbrica diviso da cortile interno prospetta su via Circonvallazione. Gli immobili si trovano nel primo concentrico del comune di Occimiano, a pochi passi dal Municipio, dalle poste e da alcuni negozi di generi primari e secondari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 721, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 112.145,00
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1
Trattasi di locale completamente da ristrutturare ad uso deposito di pertinenza al bene uno, in stato di disuso, con al piano terra un locale ad uso lavanderia, un bagno, due ampi locali ad uso deposito di cui uno aperto su cortile, e al piano primo, non collegato strutturalmente, una zona ad uso deposito (ex fienile) che si estende per tutta la superficie del piano terra. Lo stesso è da considerarsi senza impianti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 721, Sub. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.762,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	203,90 mq	550,00 €/mq	€ 112.145,00	100,00%	€ 112.145,00
Bene N° 2 - Deposito Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1	34,20 mq	110,00 €/mq	€ 3.762,00	100,00%	€ 3.762,00
Valore di stima:					€ 115.907,00
Decurtazione per oneri di sanatoria					€ 2.400,00 -

Valore di Stima arrotondato € 113.500,00 arrotondati



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casale Monferrato, li 12.04/2024

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa e visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Tavola di rilievo stato di fatto
5. Permesso comunale in sanatoria
6. Risposta ADE per contratti di locazione
7. Certificato di residenza
8. Check list
9. Perizia versione privacy
10. Prova di avvenuto invio CTU al debitore e ai creditori

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Murador Emanuel



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1
Fabbricato a destinazione residenziale da terra a tetto, libero su due lati (Nord e Sud) tipico delle costruzioni contigue di centro paese. Si compone di un corpo di fabbrica principale, che si sviluppa su due piani fuori terra con cortile interno e secondo corpo di fabbrica a uso depositi da considerarsi accessori all'unità abitativa (individuato al bene 2). Il piano terra, accessibile da cortile interno con accesso sia carraio che pedonale dalla via Circonvallazione, si compone di un ingresso su sala, un soggiorno, una camera, una cucina e un disimpegno con bagno; il primo piano, collegato da scala interna in muratura e disimpegnato con un corridoio interno, si compone di due camere da letto, un bagno serviti da balcone fronte cortile e tre locali sottotetto ad uso ripostiglio. Al piano primo gli ambienti sono con tetto a vista perlinato. Il corpo di fabbrica ad uso residenziale prospetta a Nord su via Don Evasio Rabagliati mentre il secondo corpo di fabbrica diviso da cortile interno prospetta su via Circonvallazione. Gli immobili si trovano nel primo concentrico del comune di Occimiano, a pochi passi dal Municipio, dalle poste e da alcuni negozi di generi primari e secondari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 721, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' inserito nel Piano Regolatore Generale Intercomunale, variante strutturale del 2010, dell'Unione dei Comuni delle Terre di Po e Colline del Monferrato, e riferito nelle Norme di Attuazione, art. 9 (Tipi di Intervento), quali edifici o parti di fabbrica da recuperare senza modifica alle quote in gronda. Fabbricato individuato in zona A3.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1
Trattasi di locale completamente da ristrutturare ad uso deposito di pertinenza al bene uno, in stato di disuso, con al piano terra un locale ad uso lavanderia, un bagno, due ampi locali ad uso deposito di cui uno aperto su cortile, e al piano primo, non collegato strutturalmente, una zona ad uso deposito (ex fienile) che si estende per tutta la superficie del piano terra. Lo stesso è da considerarsi senza impianti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 721, Sub. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' inserito nel Piano Regolatore Generale Intercomunale, variante strutturale del 2010, dell'Unione dei Comuni delle Terre di Po e Colline del Monferrato, e riferito nelle Norme di Attuazione, art. 9 (Tipi di Intervento), quali edifici o parti di fabbrica da recuperare senza modifica alle quote in gronda. Fabbricato individuato in zona A3.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 721, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	203,90 mq
Stato conservativo:	Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Non si evidenziano particolari criticità, se non la necessaria ripassatura della copertura che presenta scivolamenti dei coppi, in prossimità della linea di gronda.		
Descrizione:	<p>Fabbricato a destinazione residenziale da terra a tetto, libero su due lati (Nord e Sud) tipico delle costruzioni contigue di centro paese. Si compone di un corpo di fabbrica principale, che si sviluppa su due piani fuori terra con cortile interno e secondo corpo di fabbrica a uso depositi da considerarsi accessori all'unità abitativa (individuato al bene 2). Il piano terra, accessibile da cortile interno con accesso sia carraio che pedonale dalla via Circonvallazione, si compone di un ingresso su sala, un soggiorno, una camera, una cucina e un disimpegno con bagno; il primo piano, collegato da scala interna in muratura e disimpegnato con un corridoio interno, si compone di due camere da letto, un bagno serviti da balcone fronte cortile e tre locali sottotetto ad uso ripostiglio. Al piano primo gli ambienti sono con tetto a vista perlinato. Il corpo di fabbrica ad uso residenziale prospetta a Nord su via Don Evasio Rabagliati mentre il secondo corpo di fabbrica diviso da cortile interno prospetta su via Circonvallazione. Gli immobili si trovano nel primo concentrico del comune di Occimiano, a pochi passi dal Municipio, dalle poste e da alcuni negozi di generi primari e secondari.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Occimiano (AL) - Via Circonvallazione n. 85, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 721, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	34,20 mq
Stato conservativo:	Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Non si evidenziano particolari criticità, se non la necessaria ripassatura della copertura che presenta scivolamenti dei coppi in prossimità della linea di gronda.		
Descrizione:	<p>Trattasi di locale completamente da ristrutturare ad uso deposito di pertinenza al bene uno, in stato di disuso, con al piano terra un locale ad uso lavanderia, un bagno, due ampi locali ad uso deposito di cui uno aperto su cortile, e al piano primo, non collegato strutturalmente, una zona ad uso deposito (ex fienile) che si estende per tutta la superficie del piano terra. Lo stesso è da considerarsi senza impianti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 85, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Casale Monferrato il 05/12/2013

Reg. gen. 5423 - Reg. part. 550

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Data: 03/12/2013

N° repertorio: 96274

N° raccolta: 10090

Note: Surrogazione in data 09.06.2023 RG 3129 RP 323 a favore di [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Casale Monferrato il 21/05/2021

Reg. gen. 2688 - Reg. part. 208

Quota: 1/1

Importo: € 31.000,00

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 22/03/2021

N° repertorio: 2236/2021

Trascrizioni

- **Sequestro conservativo**

Trascritto a Vercelli il 12/04/2023

Reg. gen. 1996 - Reg. part. 1666

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **Domanda di annotazione** della sentenza di condanna esecutiva per atto Giudiziario del Tribunale di Vercelli del 22.06.2023 Rep. 137, trascritta a Casale Monferrato il 04.07.2023 al RG 3581 RP 368.

