
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15



INCARICO

In data 08/11/2022, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r_fumagalli_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Penango (AT) - Via Cesare Battisti 56, piano S1-T-1°



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Penango (AT) - Via Cesare Battisti 56, piano S1-T-1°

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione abitativa con area pertinenziale costituita da porzione di manica di fabbricati formanti distinte abitazioni; è ubicata in Frazione Cioccaro nel territorio comunale di Penango; dista circa km 5,5 dal centro urbano comunale propriamente detto che è raggiungibile mediante la rete viaria ordinaria. I centri urbani raggiungibili e più rilevanti sono: Asti (km 18) Casale Monferrato (km 27), Alessandria (km 34) e Vercelli (km 44). La frazione, costituita da un piccolo agglomerato di edifici, non è dotata dei servizi essenziali secondo gli standard minimi attuali che, tuttavia, sono raggiungibili -in auto- entro distanze comunque ragionevoli.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Luca Dell'Aquila e recante data 27/07/2022.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure storiche aggiornate al 28.11.2022 (abitazione) e 03.02.2023 (ente urbano - sedime) relative all'immobile pignorato, l'estratto dalla mappa c.t., la planimetria dell'unità immobiliare ai fini dell'individuazione in loco (*vedi allegati).

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo alle eseguite Maurici Giuseppina e Palma Giada aggiornate al 03.02.2023 quale integrazione alla certificazione notarile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Dati rilevati dalla documentazione versata nel fascicolo in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata.



CONFINI

Coerenze da nord, con riferimento alla mappa c.t.:

via Cesare Battisti, particella n°561, via Cesare Battisti, particelle n°485, 402.

Si precisa che la materializzazione dei confini in loco, appare difforme dalle risultanze catastali c.t.

Si richiamano le precisazioni in ordine all'incertezza del confine tra la particella oggetto di esecuzione e le particelle n.402 - 485 indicate al capitolo "dati catastali" della presente relazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,10 mq	116,10 mq	1,00	116,10 mq	0,00 m	T - 1°
Cantina	18,70 mq	31,90 mq	0,30	9,57 mq	0,00 m	S1
Sottotetto sgombero	43,00 mq	58,05 mq	0,33	19,16 mq	0,00 m	2°
Androne carrabile	41,00 mq	41,00 mq	0,10	4,10 mq	0,00 m	T
Terrazzo	41,00 mq	41,00 mq	0,15	6,15 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				155,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,08 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie. Vano scala conteggiato secondo prassi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1995 al 03/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 406 Qualità ente urbano
Dal 10/08/1995 al 28/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 406 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 192 mq Rendita € 223,11 Piano I-T-1°

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 28.11.2022 allegate alla presente relazione.



Quanto all'ente urbano c.t. n°406 trattasi dell'identificazione catastale (per duplicazione) corrispondente al sedime ove è identificato il fabbricato censito al c.f. ed ivi insistente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	264			A4	2	6	183 mq	223,11 €	I-T-1°	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
9	406				Ente urbano		mq 690 mq				

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra la planimetria catastale -recante data 10.08.1995- rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del territorio e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità rilevanti o comunque tali da incidere in modo significativo sulla variazione della rendita catastale ai piani terreno e primo. Si precisa tuttavia che, diversamente dalla destinazione riportata sulla planimetria per quanto attiene al piano sottotetto (terzo f.t.) i due locali denominati "sottotetto-sgombero" sono di fatto utilizzati come camere e che il ripostiglio è di fatto un servizio igienico. Attesa l'altezza media dei locali l'utilizzo riscontrato non è conforme alla destinazione attualmente possibile. All'atto pratico la planimetria corrisponde ma non viceversa il suo utilizzo. Si veda in proposito anche la documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Con riferimento alla particella n.406 sulla quale insiste il fabbricato si osserva quanto parzialmente già rilevato e verbalizzato sommariamente all'atto del primo accesso in data 1.12.2022, ovverosia:

la particella n.406 risulta essere rappresentata sulla mappa catastale (lato a confine con le particelle n.402 e 485) con una linea spezzata che, partendo dall'androne carraio percorre il confine (lato particella 402) per un primo tratto sostanzialmente rettilineo per poi rientrare a metà circa del suo sviluppo ed infine proseguire nuovamente lungo altro tratto rettilineo fino ad incontrare la strada. Diversamente da quanto precede, il confine in loco risulta materializzato da un unico allineamento costituito da un primo tratto in muratura, un secondo tratto in cls armato e la prosecuzione non materializzata e quindi non rilevabile visivamente; all'atto pratico non risulta individuabile/materializzata la rientranza prevista sulla mappa c.t., circostanza piuttosto rilevante ai fini dell'esatta consistenza. Aggiungasi inoltre che vi è un terrazzino a copertura di sottostante fabbricato inferiore che non risulta censito e che non è possibile collocare de visu all'interno o meno della particella.

Chiaro è che l'esatta delimitazione/materializzazione del confine corrispondente e la collocazione del



terrazzo/fabbricato, (cioè se interno o esterno alla particella esecutata), non sono attuabili con un semplice rilievo metrico, ma richiederebbe un rilievo strumentale di precisione (non previsto nel mandato) che, secondo opinione dello scrivente sarebbe indispensabile ai fini dell'esatta configurazione prodromica alla vendita. Qualora la procedura ritenesse di procedere in tal senso, atteso che un rilievo strumentale richiederebbe l'impiego di una stazione totale integrata con l'utilizzo di almeno due operatori e probabilmente più accessi oltre alla restituzione delle misure, si presume di poter quantificare in non meno di euro 2.500,00 (oltre accessori di legge, spese anticipate e oneri professionali per almeno un ausiliario).

PRECISAZIONI

Si richiamano le incertezze catastali indicate al capitolo "dati catastali".

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto, all'atto del sopralluogo risultava in buone condizioni di conservazione - contestualizzate - con la necessità di alcuni interventi di aggiornamento delle finiture in essere ed un'auspicabile verifica degli impianti in conformità alle normative vigenti in materia per il rilascio delle relative certificazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si richiamano le annotazioni in merito alle servitù precisate al capitolo "provenienza ventennale" parimenti riportate nella nota di trascrizione dell'atto allegato alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in esecuzione, risulta distribuita come segue.

- Al piano interrato: ampio locale cantinato, caratterizzato da mattoni a vista tipici del luogo, pavimentazione in battuto di cemento e ventilazione mediante bocca di lupo;
- Al piano terreno: androne carraio ed area pertinenziale esterna (con le annesse problematiche evidenziate in ordine ai confini), in parte destinata ad andito ed in parte delimitata (internamente alla stessa area); l'area delimitata è a sua volta suddivisa in porzione pavimentata con piastrelle per esterno (fascia antistante il fabbricato), ed in parte con piastrelloni quadrangolari di cemento, ivi piccola tettoia con sottostante forno costituita da tre pilastri di supporto e parziale muratura, copertura con orditura in legno e manto in laterizio (*vedi capitolo conformità edilizia); l'abitazione propriamente detta si compone di cucina, servizio igienico, soggiorno con camino e vano scala.
- Al primo piano, disimpegno di sbarco dalla scala, servizio igienico, prima camera, controcorridoio di disimpegno per la seconda camera, balconcino lato sud.
- Al secondo piano fuori terra, due vani sottotetto/sgombero (poi utilizzati come camere) un ripostiglio (in realtà destinato a servizio igienico), terrazzo sovrastante l'androne e quindi con medesimo ingombro.

Si richiamano le perplessità già indicate al capitolo "dati catastali" in ordine ai confini, al terrazzo esterno e sottostante fabbricato.

L'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento. Unico ambiente "riscaldato" dalla presenza del camino



risulta essere il soggiorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dell'esecutata sig.ra Maurici Giuseppina la quale ha dichiarato che l'immobile non è abitato da alcuno (*vedi verbale accesso).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1986 al 20/05/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/11/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	24/12/1986	463	3861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/1993	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	25/01/1999	463	357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. Casale Mnferrato	02/03/2022	1002	816
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Formalità trascritte risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 27.07.2022 in atti.

Avendo constatato in loco la presenza di alcune situazioni poco convincenti in merito agli accessi, (cancello di accesso dei confinanti interno alla particella n.406), lo scrivente ha provveduto ad approfondire per scrupolo richiedendo alla Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato, la nota di trascrizione dell'atto di provenienza.

Dal suo esame è emersa la trascrizione, contestuale all'atto di compravendita, di particolari condizioni riguardanti l'estinzione di una servitù ed il trasferimento/modifica in altro luogo della servitù (*vedi allegati alla presente relazione) aventi in oggetto le consistenze come in allora esistenti ed i cui identificativi catastali sono stati oggetto di numerose variazioni per soppressioni, fusioni, censimento del fabbricato rurale ecc; secondo opinione dello scrivente appare utile darne evidenza anche a beneficio degli eventuali interessati, in quanto la certificazione notarile non ne fa alcuna menzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 27/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 27/07/2005
Reg. gen. 4589 - Reg. part. 983
Quota: 1/1
Importo: € 127.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Si precisa che l'iscrizione è presentata anche contro **** Omissis **** in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a Casale Monferrato il 14/09/2021
Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3871
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Casale Monferrato il 04/07/2022

Reg. gen. 3449 - Reg. part. 2769

Quota: 1/1

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

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

Formalita' pregiudizievoli derivate dall'esame del certificato Conservatoria RR.II. in atti.

Dall'aggiornamento richiesto dallo scrivente alla Conservatoria RR.II. di Vercelli in data 03.02.2023 non risultano ulteriori formalità successive alla trascrizione del pignoramento (*vedi allegati).

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame della tavola P4n del piano regolatore generale comunale, variante strutturale n.1 al Piano Regolatore Generale, risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sia ricompresa all'interno delle "Aree ad uso residenziale esistenti" denominate "Area centro abitato rurale - CAR" (*vedi allegati in appendice).

Il citato azzonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano, (elaborato 4) alle quali si rimanda per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare preventivamente presso l'ufficio tecnico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente provvedeva ad accedere presso l'ufficio tecnico di Penango; ivi il tecnico invitava a formulare richiesta formale scritta secondo le modalità indicate.

Effettuata la richiesta, l'ufficio riscontrava -mail 12 gennaio 2023- allegando il seguente titolo autorizzativo edilizio:

- concessione edilizia n.12/81 del 26.05.1981 rilasciata in capo a Razzano Carlo.

Gli elaborati progettuali allegati alla concessione, così come ricevuti, riguardano maggior complesso di cui è parte l'attuale immobile in esecuzione ed appaiono piuttosto minimali nella loro rappresentazione; emergono tuttavia le seguenti principali difformità:

- al piano terreno: mancanza del setto divisorio oggi esistente tra cucina e servizio igienico, mancanza della finestra lato strada;

- al primo piano: mancanza del setto divisorio oggi esistente tra la camera ed il servizio igienico, mancanza del corridoio di disimpegno tra camera e vano scala; mancanza finestra bagno, mancanza balcone lato interno;

- al piano secondo (sottotetto): il piano sottotetto non risulta rappresentato sugli elaborati progettuali così come, conseguentemente, la scala di collegamento ed il terrazzo.

Risulta altresì una tettoia nell'area antistante per la quale l'ufficio non ha trasmesso alcun titolo dovendosi pertanto ritenere priva delle autorizzazioni edilizie previste.

Atteso che la pratica edilizia risale all'anno 1981, quindi successiva al 1.9.1967, le difformità dovrebbero essere regolarizzate.

Per poter verificare la compatibilità urbanistica delle opere, si dovrebbe presentare un progetto preliminare di sanatoria richiedendo il rilascio di un parere preventivo da parte dell'ufficio tecnico; qualora l'ufficio ritenga sanabili dette difformità quantificandone gli oneri/obblazioni, il costo professionale delle pratiche può essere cautelativamente valutato in circa euro 4.500,00 (oltre accessori di Legge, obblazioni, contributi e diritti da versare al Comune).



In tal caso la regolarizzazione potrà essere attuata nei modi e nei termini indicati nel D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita: "5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, QUALORA l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare in esecuzione, non risulta inserita in contesto a regime condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Penango (AT) - Via Cesare Battisti 56, piano S1-T-1°
Trattasi di porzione abitativa con area pertinenziale costituita da porzione di manica di fabbricati formanti distinte abitazioni; è ubicata in Frazione Cioccaro nel territorio comunale di Penango; dista circa km 5,5 dal centro urbano comunale propriamente detto che è raggiungibile mediante la rete viaria ordinaria. I centri urbani raggiungibili e più rilevanti sono: Asti (km 18) Casale Monferrato (km 27), Alessandria (km 34) e Vercelli (km 44). La frazione, costituita da un piccolo agglomerato di edifici, non è dotata dei servizi essenziali secondo gli standard minimi attuali che, tuttavia, sono raggiungibili -in auto- entro distanze comunque ragionevoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 264, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 406, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 85.294,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione degli interventi, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio per il Tribunale che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche ai listini più accreditati, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione, finiture, consistenza, ubicazione, destinazione, assenza impianto di riscaldamento ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazioni dei confini incerta, situazione edilizia non conforme, situazione del mercato generale e locale molto depressa ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità per ottenerle, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 550,00 da intendersi comprensiva di aree, accessori e sedimi pertinenziali (come risultanti a c.t.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Penango (AT) - Via	155,08 mq	550,00 €/mq	€ 85.294,00	100,00%	€ 85.294,00



Cesare Battisti 56, piano S1-T-1°					
				Valore di stima:	€ 85.294,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si richiama la relazione con particolare riguardo:

- perplessità/difformità del confine non accertabile in assenza di rilievi strumentali e non corrispondente alla mappa c.t.;
- difformità edilizie;
- presenza/modifica di servitù costituite con atto di provenienza non risultanti dalla certificazione notarile;
- collocazione del terrazzo esterno e sottostante manufatto;
- ogni altro elemento meglio precisato nel testo della relazione.

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

Vercelli, li 17/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fumagalli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - ELENCO SINTETICO FORMALITA'
- ✓ N° 5 Altri allegati - TITOLO PROVENIENZA E SERVITU'
- ✓ N° 6 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Penango (AT) - Via Cesare Battisti 56, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 264, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 406, Qualità Ente urbano	Superficie	155,08 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto, all'atto del sopralluogo risultava in buone condizioni di conservazione - contestualizzate - con la necessità di alcuni interventi di aggiornamento delle finiture in essere ed un'auspicabile verifica degli impianti in conformità alle normative vigenti in materia per il rilascio delle relative certificazioni.		
Descrizione:	Trattasi di porzione abitativa con area pertinenziale costituita da porzione di manica di fabbricati formanti distinte abitazioni; è ubicata in Frazione Cioccaro nel territorio comunale di Penango; dista circa km 5,5 dal centro urbano comunale propriamente detto che è raggiungibile mediante la rete viaria ordinaria. I centri urbani raggiungibili e più rilevanti sono: Asti (km 18) Casale Monferrato (km 27), Alessandria (km 34) e Vercelli (km 44). La frazione, costituita da un piccolo agglomerato di edifici, non è dotata dei servizi essenziali secondo gli standard minimi attuali che, tuttavia, sono raggiungibili -in auto- entro distanze comunque ragionevoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

