
TRIBUNALE DI VERCELLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carnevale Miino Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 15/10/2019, il sottoscritto Geom. Carnevale Miino Alessio, con studio in Via Bruno Buozzi 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email info@studiocarnevale.org, PEC alessio.carnevalemiino@geopec.it, Tel. 3356680769, Fax 0142271058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi di villa unifamiliare situata ad circa 2 km dal centro del Comune di Serralunga di Crea, si estende su di una lunga dorsale sul lato destro del torrente Stura. A sud dell'abitato, su di un'altura, si eleva il santuario del sacro monte di Crea, parco naturale e patrimonio dell'UNESCO. Vi sono inoltre nelle vicinanze le frazioni Castellazzo, Madonnina, Forneglio e serra. Il Comune è posto a 240 m. sul livello del mare ha una popolazione di circa 550 abitanti, può essere raggiunto percorrendo la ss590 in direzione Casale Monferrato, raggiunta la fraz. Castagnone, dopo circa a 2 km, attraverso la strada verso Serralunga di Crea. Gli uffici comunali e la chiesa sono nel centro storico del comune mentre alimentari, famacia, tabaccheria sono presenti nella frazione Madonnina.

La

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5



- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rileva che con atto di Rinuncia ad Eredità del 03/04/2018 rep. 6108/3507 reg. a Milano 4 il 04/04/2018 serie 1T il sig. **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della "de Cuius" madre sig.ra **** Omissis **** deceduta il 06/04/2012. Per poter aggiornare la banca dati catastale occorre eseguire voltura catastale 1.1 per intestare il bene con la quota di Piena Proprietà al sig. **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Si rileva che con atto di Rinuncia ad Eredità del 03/04/2018 rep. 6108/3507 reg. a Milano 4 il 04/04/2018 serie 1T il sig. **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della "de Cuius" madre sig.ra **** Omissis **** deceduta il 06/04/2012. Per poter aggiornare la banca dati catastale occorre eseguire voltura catastale 1.1 per intestare il bene con la quota di Piena Proprietà al sig. **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rileva che con atto di Rinuncia ad Eredità del 03/04/2018 rep. 6108/3507 reg. a Milano 4 il 04/04/2018 serie 1T il sig. **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della "de Cuius" madre sig.ra **** Omissis **** deceduta il 06/04/2012. Per poter aggiornare la banca dati catastale occorre eseguire voltura catastale 1.1 per intestare il bene con la quota di Piena Proprietà al sig. **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rileva che con atto di Rinuncia ad Eredità del 03/04/2018 rep. 6108/3507 reg. a Milano 4 il 04/04/2018 serie 1T il sig. **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della "de Cuius" madre sig.ra **** Omissis **** deceduta il 06/04/2012. Per poter aggiornare la banca dati catastale occorre eseguire voltura catastale 1.1 per intestare il bene con la quota di Piena Proprietà al sig. **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rileva che con atto di Rinuncia ad Eredità del 03/04/2018 rep. 6108/3507 reg. a Milano 4 il 04/04/2018 serie 1T il sig. **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della "de Cuius" madre sig.ra **** Omissis **** deceduta il 06/04/2012. Per poter aggiornare la banca dati catastale occorre eseguire voltura catastale 1.1 per intestare il bene con la quota di Piena Proprietà al sig. **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dall'analisi della mappa catastale Wegis del 23/10/2019 Il bene confina a nord con i mappali 782, ad est con il mappale 758, a sud con il mappali 752 ed a ovest con la strada comunale sotto serra.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dall'analisi della mappa catastale Wegis del 23/10/2019 Il lotto confina a nord con il mappale 504, ad est con il mappale 751, a sud con il mappale 785 ed a ovest con la strada comunale sotto serra.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dall'analisi della mappa catastale Wegis del 23/10/2019 Il lotto confina a nord con il mappale 758, ad est con il mappale 109, a sud con i mappale 767 e 785 ed a ovest con il mappale 752.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dall'analisi della mappa catastale Wegis del 23/10/2019 Il lotto confina a nord con il mappale 757, ad est con il mappale 108, a sud con il mappale 751 ed a ovest con il mappale 504.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dall'analisi della mappa catastale Wegis del 23/10/2019 Il lotto confina a nord con il mappale 757, ad est con il mappale 108, a sud con il mappale 751 ed a ovest con il mappale 504.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione p.t	220,30 mq	162,30 mq	1,00	162,30 mq	3,60 m	T
Abitazione p.1	126,00 mq	176,50 mq	1,00	176,50 mq	3,50 m	1
abitazione P.2	126,70 mq	173,50 mq	1,00	173,50 mq	2,85 m	2
Terrazza	48,00 mq	48,00 mq	0,25	12,00 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	2
Cantina	183,50 mq	222,50 mq	0,30	66,75 mq	3,95 m	s1
Cantina vini	12,30 mq	16,80 mq	0,25	4,20 mq	3,20 m	s1
Portico	49,00 mq	54,30 mq	0,25	13,57 mq	4,00 m	T
Cortile	480,00 mq	480,00 mq	0,10	55,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				665,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				665,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	540,00 mq	540,00 mq	1,00	540,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				540,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				540,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	870,00 mq	870,00 mq	1,00	870,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				870,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				870,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2080,00 mq	2080,00 mq	1,00	2080,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2080,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2080,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3190,00 mq	3190,00 mq	1,00	3190,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3190,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	3190,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 504 Categoria A7 Cl.U, Cons. 16 Rendita € 161.135,00 Piano T
Dal 08/05/2001 al 11/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 504, Sub. 1 Categoria A7 Cl.u, Cons. 16 Rendita € 1.611,35
Dal 08/05/2001 al 11/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 504, Sub. 2 Categoria F5 Superficie catastale 686 mq Piano 1
Dal 11/08/2016 al 15/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 504, Sub. 3 Categoria A7 Cl.u Superficie catastale 686 mq Rendita € 176.241,00 Piano S1-T-1-2-3-4

Si rileva che con atto di Rinuncia ad Eredità del 03/04/2018 rep. 6108/3507 reg. a Milano 4 il 04/04/2018 serie 1T il sig. **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della "de Cuius" madre sig.ra **** Omissis **** deceduta il 06/04/2012. Per poter aggiornare la banca dati catastale occorre eseguire voltura catastale 1.1 per intestare il bene con la quota di Piena Proprietà al sig. **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1997 al 15/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 752 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5.40 Reddito dominicale € 307,00 Reddito agrario € 265,00



Si rileva che con atto di Rinuncia ad Eredità del 03/04/2018 rep. 6108/3507 reg. a Milano 4 il 04/04/2018 serie 1T il sig. **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della "de Cuius" madre sig.ra **** Omissis **** deceduta il 06/04/2012. Per poter aggiornare la banca dati catastale occorre eseguire voltura catastale 1.1 per intestare il bene con la quota di Piena Proprietà al sig. **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1997 al 13/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 751 Superficie (ha are ca) 8.70 Reddito dominicale € 4,94 Reddito agrario € 4,27
Dal 13/12/2007 al 15/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 751, Porz. aa Qualità Prato Superficie (ha are ca) 00.00.70 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,34
Dal 13/12/2007 al 15/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 751, Porz. AB Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.08.00 Reddito dominicale € 3,72 Reddito agrario € 4,13

Si rileva che con atto di Rinuncia ad Eredità del 03/04/2018 rep. 6108/3507 reg. a Milano 4 il 04/04/2018 serie 1T il sig. **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della "de Cuius" madre sig.ra **** Omissis **** deceduta il 06/04/2012. Per poter aggiornare la banca dati catastale occorre eseguire voltura catastale 1.1 per intestare il bene con la quota di Piena Proprietà al sig. **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1998 al 15/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 758 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 20.80 Reddito dominicale € 11,82 Reddito agrario € 10,21

Si rileva che con atto di Rinuncia ad Eredità del 03/04/2018 rep. 6108/3507 reg. a Milano 4 il 04/04/2018 serie 1T il sig. **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della "de Cuius" madre sig.ra **** Omissis **** deceduta il 06/04/2012. Per poter aggiornare la banca dati catastale occorre eseguire voltura catastale 1.1 per intestare il bene con la quota di Piena Proprietà al sig. **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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

Dal 20/06/1984 al 15/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 108 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 31,90 Reddito dominicale € 18,12 Reddito agrario € 15,65
------------------------------	-------------------	--

Si rileva che con atto di Rinuncia ad Eredità del 03/04/2018 rep. 6108/3507 reg. a Milano 4 il 04/04/2018 serie 1T il sig. **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della "de Cuius" madre sig.ra **** Omissis **** deceduta il 06/04/2012. Per poter aggiornare la banca dati catastale occorre eseguire voltura catastale 1.1 per intestare il bene con la quota di Piena Proprietà al sig. **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE.IT DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	504	3		A7	U	17,5	686 mq	1762,41 €	S1-T-1-2-3-4	

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
5	504				ENTE URBANO		00.07.30 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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
5	752				Prato	1	00.05.40 mq	3,07 €	2,65 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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
5	751		AA		Prato	1	70 mq	0,4 €	0,34 €	
5	751		AB		Seminativo	3	8.00 mq	3,72 €	4,13 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva l'errata indicazione della coltura relativa alla porzione AB in quanto trattasi di prato e non seminativo.

Occorre presentare istanza di allineamento catastale con modello 26 per cambio di coltura, con un costo complessivo di onorario e diritti pari ad €. 200,00

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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
5	758				Prato	1	20.80 mq	11,82 €	10,21 €	

Corrispondenza catastale

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



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



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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
5	108				Prato	1	31.90 mq	18,12 €	15,65 €	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5



Nulla da rilevare

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi di villa realizzata nei primi del 900' avente finiture di pregio per l'epoca della realizzazione. La villa è di carattere signorile, in particolare con pavimenti di pregio e soffitti affrescati. Si allega una nutrita documentazione fotografica che evidenzia in modo esaustivo lo stato di conservazione della unità.

La distribuzione interna dei locali è così composta:

Piano seminterrato: Cantina, deposito vini, porticato;

Piano Terreno: Ingresso/disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio/lavanderia, disimpegno cortile di pertinenza;

Piano Primo: quattro camere da letto, disimpegno, bagno, terrazzo e balcone;

Piano secondo: quattro camere da letto, ripostiglio;

Piano Terzo: Torretta di perlustrazione con accesso al locale sottotetto;

Piano Quarto: Torretta di perlustrazione;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi del giardino di pertinenza dell'unita descritta come Bene 1. L'area è interamente destinata a prato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi del giardino di pertinenza dell'unita descritta come Bene 1. L'area è interamente destinata a prato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi del giardino di pertinenza dell'unita descritta come Bene 1. L'area è interamente destinata a prato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi del giardino di pertinenza dell'unita descritta come Bene 1. L'area è interamente destinata a prato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Non vi sono parti comuni;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Non vi sono parti comuni;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Non vi sono parti comuni;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Non vi sono parti comuni;

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Non vi sono parti comuni;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5



Nulla da rilevare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Nulla da rilevare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Fondazioni in muratura;

Esposizione: Nord - Est - Sud

Altezza interna utile=

h.3,50 per i piani abitativi (t-1);

h.2,30/2.60 per il piano sottotetto;

h.4,00 per il locale seminterrato;

Struttura verticali: muratura portante in mattoni pieni

Solai: in laterizio e putrelle ai piani terreno e primo mentre al piano secondo a botte;

Copertura: a falde in legno;

Manto di copertura: in laterizio;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: in laterizio intonacate al civile con rivestimenti ceramici nei bagni e cucina, battuto di cemento in locale seminterrato;

Pavimentazione interna: in parte di mattonelle di cemento ed in parte di ceramica;

Infissi esterni: in legno con vetro doppio e oscuramento con persiane in legno;

Infissi interni: in legno tamburato;

Scale: scala in cemento e ringhiera in ferro battuto;

Impianto elettrico sottotraccia;

Impianto idrico: tubazioni incassate;

Impianto di riscaldamento: Caldaia a gas con terminali di erogazione del calore in termosifoni in acciaio;

Cortile: in parte con pavimentazione ad opera incerta e in parte con prato;

Nel complesso l'immobile oggetto di pignoramento si trova in buono stato di manutenzione e conservazione;



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi di terreno prettamente pianeggiante, avente altezza sul livello del mare in mt. 240,00. Il terreno con i mappali 751,758 e 108 sono uniti in unico corpo e rappresentano il giardino di pertinenza del Bene 1. Nel suo complesso il giardino di pertinenza è interamente recintato muratura sulla strada provinciale, muretto con recinzione in ferro battuto sulla via comunale e paletti e rete metallica sui restanti confini 785, 767 e 109.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi di terreno prettamente pianeggiante, avente altezza sul livello del mare in mt. 240,00. Il terreno con i mappali 751,758 e 108 sono uniti in unico corpo e rappresentano il giardino di pertinenza del Bene 1. Nel suo complesso il giardino di pertinenza è interamente recintato con muratura sulla strada provinciale, muretto con recinzione in ferro battuto sulla via comunale e paletti e rete metallica sui restanti confini 785, 767 e 109.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi di terreno prettamente pianeggiante, avente altezza sul livello del mare in mt. 240,00. Il terreno con i mappali 751,758 e 108 sono uniti in unico corpo e rappresentano il giardino di pertinenza del Bene 1. Nel suo complesso il giardino di pertinenza è interamente recintato con muratura sulla strada provinciale, muretto con recinzione in ferro battuto sulla via comunale e paletti e rete metallica sui restanti confini 785, 767 e 109.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Trattasi di terreno prettamente pianeggiante, avente altezza sul livello del mare in mt. 240,00. Il terreno con i mappali 751,758 e 108 sono uniti in unico corpo e rappresentano il giardino di pertinenza del Bene 1. Nel suo complesso il giardino di pertinenza è interamente recintato con muratura sulla strada provinciale, muretto con recinzione in ferro battuto sulla via comunale e paletti e rete metallica sui restanti confini 785, 767 e 109.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto al Bene 1 era occupato dal sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto al Bene 1 era occupato dal sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto al Bene 1 era occupato dal sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto al Bene 1 era occupato dal sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1997 al 28/07/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Armando Aceto	13/11/1997	161057	15637
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		casale monferrato	13/11/1997	5941	4829
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2003 al 15/07/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando Aceto	28/07/2003	161057	15637
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	14/08/2003	4917	3622
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2009 al 06/04/2012	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando Aceto	15/07/2009	174737	21545
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	17/07/2009	3535	2429
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2012 al 03/04/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		CASALE MONFERRATO	05/04/2013	320	9990
Dal 03/04/2018 al 15/02/2020	**** Omissis ****	RINUNCIA AD EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandra Redaelli	03/04/2018	6108	3507
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 4	04/04/2018	13365	1t

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1997 al 28/07/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Armando Aceto	13/11/1997	161057	15637
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		casale monferrato	13/11/1997	5941	4829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2003 al 15/07/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando Aceto	28/07/2003	161057	15637



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	14/08/2003	4917	3622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2009 al 06/04/2012	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando Aceto	15/07/2009	174737	21545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	17/07/2009	3535	2429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2012 al 03/04/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	05/04/2013	320	9990
Dal 03/04/2018 al 15/02/2020	**** Omissis ****	RINUNCIA AD EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandra Redaelli	03/04/2018	6108	3507
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 4	04/04/2018	13365	1t



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1997 al 28/07/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Armando Aceto	13/11/1997	161057	15637
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		casale monferrato	13/11/1997	5941	4829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2003 al 15/07/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando Aceto	28/07/2003	161057	15637
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	14/08/2003	4917	3622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2009 al 06/04/2012	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando Aceto	15/07/2009	174737	21545
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Casale Monferrato	17/07/2009	3535	2429
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dichiarazione di successione					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2012 al 03/04/2018	**** Omissis ****	CASALE MONFERRATO	05/04/2013	320	9990
RINUNCIA AD EREDITA'					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandra Redaelli	03/04/2018	6108	3507
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2018 al 15/02/2020	**** Omissis ****	Milano 4	04/04/2018	13365	1t

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Periodo	Proprietà	Atti
	**** Omissis ****	compravendita



Dal 13/11/1997 al 28/07/2003		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Armando Aceto	13/11/1997	161057	15637
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		casale monferrato	13/11/1997	5941	4829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2003 al 15/07/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando Aceto	28/07/2003	161057	15637
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	14/08/2003	4917	3622
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/07/2009 al 06/04/2012	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando Aceto	15/07/2009	174737	21545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	17/07/2009	3535	2429
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/04/2012 al 03/04/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	05/04/2013	320	9990
Dal 03/04/2018 al 15/02/2020	**** Omissis ****	RINUNCIA AD EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandra Redaelli	03/04/2018	6108	3507
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 4	04/04/2018	13365	1t

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1997 al 28/07/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Armando Aceto	13/11/1997	161057	15637
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		casale monferrato	13/11/1997	5941	4829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/07/2003 al 15/07/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Armando Aceto	28/07/2003	161057	15637
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	14/08/2003	4917	3622
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2009 al 06/04/2012	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando Aceto	15/07/2009	174737	21545
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	17/07/2009	3535	2429
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2012 al 03/04/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	05/04/2013	320	9990
Dal 03/04/2018 al 15/02/2020	**** Omissis ****	RINUNCIA AD EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandra Redaelli	03/04/2018	6108	3507
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 4	04/04/2018	13365	1t



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 24/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 14/02/2006
Reg. gen. 746 - Reg. part. 127
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: NOTAIO ARMANDO ACETO
Data: 10/02/2006
N° repertorio: 169190
N° raccolta: 17826



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/06/2017
Reg. gen. 2591 - Reg. part. 1977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 05/06/2019
Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 24/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 14/02/2006
Reg. gen. 746 - Reg. part. 127
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 550.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: NOTAIO ARMANDO ACETO
Data: 10/02/2006
N° repertorio: 169190
N° raccolta: 17826



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/06/2017
Reg. gen. 2591 - Reg. part. 1977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 05/06/2019
Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 24/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 14/02/2006

Reg. gen. 746 - Reg. part. 127

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 550.000,00

Percentuale interessi: 3,65 %

Rogante: NOTAIO ARMANDO ACETO

Data: 10/02/2006

N° repertorio: 169190

N° raccolta: 17826



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/06/2017

Reg. gen. 2591 - Reg. part. 1977

Quota: 1/1

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 05/06/2019

Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2218

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 24/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 14/02/2006

Reg. gen. 746 - Reg. part. 127

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 550.000,00

Percentuale interessi: 3,65 %

Rogante: NOTAIO ARMANDO ACETO



Data: 10/02/2006
N° repertorio: 169190
N° raccolta: 17826



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/06/2017
Reg. gen. 2591 - Reg. part. 1977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 05/06/2019
Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 24/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 14/02/2006
Reg. gen. 746 - Reg. part. 127
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 550.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: NOTAIO ARMANDO ACETO
Data: 10/02/2006
N° repertorio: 169190
N° raccolta: 17826

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/06/2017
Reg. gen. 2591 - Reg. part. 1977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 05/06/2019
Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dal certificato di destinazione urbanistica l'unità è edificata in area di tipo B1 "zona di recupero completamente edificata. regolamentata dagli art. 17 delle NTA del P.R.G.C. In riferimento all'indagine geologica a seguito delle "Verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica" previste dalle N.d.A del P.A.I. l'area ricade in zona di classe IIc;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dal certificato di destinazione urbanistica l'unità è edificata in area di tipo B1 "zona di recupero completamente edificata" regolamentata dagli art. 17 delle NTA del P.R.G.C. In riferimento all'indagine geologica a seguito delle "Verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica" previste dalle N.d.A del P.A.I. l'area ricade in zona di classe IIc;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dal certificato di destinazione urbanistica l'unità è edificata in parte su area di tipo B1 "zona di recupero completamente edificata" regolamentata dagli art. 17 delle NTA del P.R.G.C. ed in parte su area agricola regolamentata dagli art. 22 e 23 delle NTA del P.R.G.C.
In riferimento all'indagine geologica a seguito delle "Verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica" previste dalle N.d.A del P.A.I. l'area ricade in zona di classe IIc e IIIa1;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dal certificato di destinazione urbanistica l'unità è edificata su area agricola regolamentata dagli art. 22 e 23 delle NTA del P.R.G.C.
In riferimento all'indagine geologica a seguito delle "Verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica" previste dalle N.d.A del P.A.I. l'area ricade in zona di classe IIc e IIIa1;

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Dal certificato di destinazione urbanistica l'unità è edificata su area agricola regolamentata dagli art. 22 e 23 delle NTA del P.R.G.C.
In riferimento all'indagine geologica a seguito delle "Verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica" previste dalle N.d.A del P.A.I. l'area ricade in zona di classe IIc e IIIa1;



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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 risulta agibile.

Dalla verifica eseguito presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Serralunga di Crea, risultano autorizzati i seguenti permessi edilizi:

A.E. n. 90 del 1998 per apertura cancello carraio;

A.E. n. 91 del 1998 per Manutenzione straordinaria esterna ed interna e realizzazione recinzione;

C.I.L.A in sanatoria n. 1402 del 05/09/2016 per modifiche distributive interne;

L'immobile in oggetto non è provvisto di certificato di agibilità in quanto edificato anteriormente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si rileva la conformità urbanistica dello stato dei luoghi.

L'immobile in oggetto è provvisto di Attestato di Certificazione energetica n. 2012 108714 0002 del 25/09/2012 scadente il 25/09/2022

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Si rileva la conformità urbanistica dello stato dei luoghi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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.



Si rileva la conformità urbanistica dello stato dei luoghi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5



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.



Si rileva la conformità urbanistica dello stato dei luoghi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

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.



Si rileva la conformità urbanistica dello stato dei luoghi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nulla di rilevare in quanto il fabbricato non è sottoposto a regime condominiale;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nulla di rilevare;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nulla di rilevare;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nulla di rilevare;

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nulla di rilevare;



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di



raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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** - Villa ubicata a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
Trattasi di villa unifamiliare situata ad circa 2 km dal centro del Comune di Serralunga di Crea, si estende su di una lunga dorsale sul lato destro del torrente Stura. A sud dell'abitato, su di un'altura, si eleva il santuario del sacro monte di Crea, parco naturale e patrimonio dell'UNESCO. Vi sono inoltre nelle vicinanze le frazioni Castellazzo, Madonnina, Forneglio e serra. Il Comune è posto a 240 m. sul livello del mare ha una popolazione di circa 550 abitanti, può essere raggiunto percorrendo la ss590 in direzione Casale Monferrato, raggiunta la fraz. Castagnone, dopo circa a 2 km, attraverso la strada verso Serralunga di Crea. Gli uffici comunali e la chiesa sono nel centro storico del comune mentre alimentari, farmacia, tabaccheria sono presenti nella frazione Madonnina. La

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 504, Sub. 3, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 504, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 592.134,80

I valori oggetto della presente stima sono scaturiti da indagini svolte in fase di sopralluogo, sia da indagini tecniche reperite da enti competenti. Sulla base di questo rigore, sono state effettuate ricerche circa operazioni o trattative inerenti ad appartamenti simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della sua commerciabilità nella zona, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. L'immobile in oggetto risulta di difficile comparazione con immobili aventi simili caratteristiche tipologiche, superficie commerciale e grado di finitura stessa che risultano superiore alla media zona.

Le risultanze acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici del ramo specifico.

Lo scrivente, dopo aver assunto informazioni presso uffici finanziari (Agenzia delle Entrate di Alessandria) consultate le quotazioni OMI (osservatorio mercati immobiliari), ed analizzati i prezzi medi per zona, esprime il seguente giudizio di stima relativamente agli immobili sopra descritti:

Fonti dirette:

1) Annuncio Immobiliare di Villa indipendente di mq. 440 con giardino esclusivo di mq. 1200,00 nella frazione Madonnina per un valore di richiesta pari ad €. 650/mq. Dalla documentazione fotografica si evince che le finitura sia interne che esterne sono molto inferiori all'immobile oggetto di perizia;

2) Annuncio Immobiliare di Villa indipendente di mq. 250 con giardino esclusivo di mq. 3000,00 nella frazione Madonnina per un valore di richiesta pari ad €. 600/mq. Dalla documentazione fotografica si evince che le finitura sia interne che esterne, trattasi di abitazione degli anni 60'



con finiture dell'epoca.

La media dei valori sopra descritti, fornisce un dato pari ad €. 625,00/mq. Tali immobili comparati, discostano dal bene periziato, in quanto hanno inferiori caratteristiche di struttura e finitura. Pertanto il CTU ritiene di attribuire un coefficiente correttivo di maggiorazione del 30% per equiparare le fonti dirette al bene in oggetto.

Ne consegue che il valore di riferimento da fonti dirette è pari ad €. 810,00/mq.

Fonti Indirette:

Nella banca dati delle quotazioni immobiliare, (OMI) il prezzo al metro quadro in funzione dello stato conservativo "normale" viene indicato tra €. 830 ed €. 970 per le ville e villini;

Visto le strutture, finiture e lo stato di manutenzione e conservazione del bene periziato, il CTU ritiene di applicare il valore massimo dato fornito dalle fonti indirette pari ad €. 970,00/mq.

Pertanto la media tra fonti dirette e fonti indirette risulta pari ad €. $(810+970)/2 = 890,00$

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5

Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 752, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 2.473,20

Lo scrivente quantifica il bene n.2 applicando un valore al metro quadro facendo riferimento all'intero giardino di pertinenza, per una superficie complessiva di mq. 6680. Il giardino nel suo complesso risulta essere un valore aggiunto alla villa oggetto di pignoramento.

Lo scrivente non ha reperito fonti dirette in merito a compravendite o annunci immobiliari.

In merito alle fonti indirette i valori medi agricoli quantificano un valore al metro quadro di €. 0,70.

A tale importo dovrà essere aggiunto il valore di quanto edificato relativamente a recinzioni e cancello di ingresso sulla applicando valori medi di realizzo da parte di impresa locale tenendo conto della vetustà:

1) recinzione in muratura intonaca (su strada provinciale) mt. 54 x € 250/ml.=	€. 13.500,00
2) Cannello in ferro battuto (su strada provinciale) a corpo	€. 3.000,00
3) Recinzione su via sotto serra mt. 24 x €. 220,00/ml.=	€. 5.280,00
4) recinzione in paletti e rete mt. 210,00 x €. 20,00/ml.=	€. 4.200,00

Valore area : mq. 6.680 x €. 0.70= € 4.676,00

COMPLESSIVO € 30.656,00

VALORE AL METRO COMPLESSIVO: € 30.656,00/6680= €. 4,58/MQ

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5

Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 751, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 751, Porz. AB, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 3.984,60

Lo scrivente quantifica il bene n.2 applicando un valore al metro quadro facendo riferimento all'intero giardino di pertinenza, per una superficie complessiva di mq. 6680. Il giardino nel suo

complesso risulta essere un valore aggiunto alla villa oggetto di pignoramento.
Lo scrivente non ha reperito fonti dirette in merito a compravendite o annunci immobiliari.
In merito alle fondi indirette i valori medi agricoli quantificano un valore al metro quadro di €.
0,70.

A tale importo dovrà essere aggiunto il valore di quanto edificato relativamente a recinzioni e cancello di ingresso sulla applicando valori medi di realizzo da parte di impresa locale tenendo conto della vetustà:

- | | | | |
|--|-------------|-----------|----------|
| 1) recinzione in muratura intonaca (su strada provinciale) mt. 54 x € 250/ml.= | €. | 13.500,00 | |
| 2) Cannello in ferro battuto (su strada provinciale) a corpo | €. | 3.000,00 | |
| 3) Recinzione su via sotto serra mt. 24 x €. | 220,00/ml.= | €. | 5.280,00 |
| 4) recinzione in paletti e rete mt. 210,00 x €. | 20,00/ml.= | €. | 4.200,00 |

Valore area : mq. 6.680 x €.

0.70= €.

4.676,00

COMPLESSIVO €.

30.656,00

VALORE AL METRO COMPLESSIVO: € 30.656,00/6680= €.

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5

Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 758, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 9.526,40

Lo scrivente quantifica il bene n.2 applicando un valore al metro quadro facendo riferimento all'intero giardino di pertinenza, per una superficie complessiva di mq. 6680. Il giardino nel suo complesso risulta essere un valore aggiunto alla villa oggetto di pignoramento.

Lo scrivente non ha reperito fonti dirette in merito a compravendite o annunci immobiliari.

In merito alle fondi indirette i valori medi agricoli quantificano un valore al metro quadro di €.
0,70.

A tale importo dovrà essere aggiunto il valore di quanto edificato relativamente a recinzioni e cancello di ingresso sulla applicando valori medi di realizzo da parte di impresa locale tenendo conto della vetustà:

- | | | | |
|--|-------------|-----------|----------|
| 1) recinzione in muratura intonaca (su strada provinciale) mt. 54 x € 250/ml.= | €. | 13.500,00 | |
| 2) Cannello in ferro battuto (su strada provinciale) a corpo | €. | 3.000,00 | |
| 3) Recinzione su via sotto serra mt. 24 x €. | 220,00/ml.= | €. | 5.280,00 |
| 4) recinzione in paletti e rete mt. 210,00 x €. | 20,00/ml.= | €. | 4.200,00 |

Valore area : mq. 6.680 x €.

0.70=

€.

COMPLESSIVO €.

30.656,00

VALORE AL METRO COMPLESSIVO: € 30.656,00/6680= €.

• **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5

Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 108, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 14.610,20

Lo scrivente quantifica il bene n.2 applicando un valore al metro quadro facendo riferimento all'intero giardino di pertinenza, per una superficie complessiva di mq. 6680. Il giardino nel suo



complesso risulta essere un valore aggiunto alla villa oggetto di pignoramento.
Lo scrivente non ha reperito fonti dirette in merito a compravendite o annunci immobiliari.
In merito alle fondi indirette i valori medi agricoli quantificano un valore al metro quadro di €. 0,70.

A tale importo dovrà essere aggiunto il valore di quanto edificato relativamente a recinzioni e cancello di ingresso sulla applicando valori medi di realizzo da parte di impresa locale tenendo conto della vetustà:

- 1) recinzione in muratura intonaca (su strada provinciale) mt. 54 x € 250/ml.= € 13.500,00
- 2) Cannello in ferro battuto (su strada provinciale) a corpo € 3.000,00
- 3) Recinzione su via sotto serra mt. 24 x €. 220,00/ml.= € 5.280,00
- 4) recinzione in paletti e rete mt. 210,00 x €. 20,00/ml.= € 4.200,00

Valore area : mq. 6.680 x €. 0.70= € 4.676,00

COMPLESSIVO € 30.656,00

VALORE AL METRO COMPLESSIVO: € 30.656,00/6680= € 4,58/MQ

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5	665,32 mq	890,00 €/mq	€ 592.134,80	100,00%	€ 592.134,80
Bene N° 2 - Terreno Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5	540,00 mq	4,58 €/mq	€ 2.473,20	100,00%	€ 2.473,20
Bene N° 3 - Terreno Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5	870,00 mq	4,58 €/mq	€ 3.984,60	100,00%	€ 3.984,60
Bene N° 4 - Terreno Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5	2080,00 mq	4,58 €/mq	€ 9.526,40	100,00%	€ 9.526,40
Bene N° 5 - Terreno Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5	3190,00 mq	4,58 €/mq	€ 14.610,20	100,00%	€ 14.610,20
Valore di stima:					€ 622.729,20

Valore di stima: € 622.729,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Modello 26 per cambio coltura mappale 751	200,00	€
Voltura catasto terreni e catasto fabbricati per intestazione della ditta all'attualità	500,00	€
Abbattimento per assenza della garanzia dei vizi - (non presenti certificazione impianto elettrico, riscaldamento ed idrico sanitario)	1,00	%

Valore finale di stima: € 615.801,91

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) si segnala che sull'ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo, n. reo. 169190/17826 e sui verbali di pignoramento immobiliare n. 1197 del 24/04/2017 e n. 1138 del 13/05/2019, tra gli immobili indicati è stato erroneamente inserito il mappale censito al foglio 5 particella 782 (ente urbano di are 11.95)) che corrisponde al mappale confinante a nord del lotto. Sul certificato notarile, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marconi in premessa cita testualmente " l'immobile in Serralunga di Crea fg. 5 part. 782 non si è mai appartenuto al sig. Gaiero Luca"

2) Come si evince dall'allegato relativo indicazione dello stralcio di mappa comprendente l'intero lotto, una porzione del giardino insiste sul mappale 757, che non è di proprietà dell'esecutato. Si precisa che tale area non è stata oggetto di valutazione.

3) Come indicato al punto relativo alla titolarità dell'immobile dei beni 1,2,3,4,5 "atto di Rinuncia ad Eredità del 03/04/2018 rep. 6108/3507 reg. a Milano 4 il 04/04/2018 serie 1T il sig. **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della "de Cuius" madre sig.ra **** Omissis **** deceduta il 06/04/2012. Per poter aggiornare la banca dati catastale occorre eseguire voltura catastale 1.1 per intestare il bene con la quota di Piena Proprietà 1/1 al sig. **** Omissis ****". Il costo complessivo per l'aggiornamento della ditta catastale è quantificato in €. 500,00.

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 03/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carnevale Miino Alessio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
Trattasi di villa unifamiliare situata ad circa 2 km dal centro del Comune di Serralunga di Crea, si estende su di una lunga dorsale sul lato destro del torrente Stura. A sud dell'abitato, su di un'altura, si eleva il santuario del sacro monte di Crea, parco naturale e patrimonio dell'UNESCO. Vi sono inoltre nelle vicinanze le frazioni Castellazzo, Madonnina, Forneglio e serra. Il Comune è posto a 240 m. sul livello del mare ha una popolazione di circa 550 abitanti, può essere raggiunto percorrendo la ss590 in direzione Casale Monferrato, raggiunta la fraz. Castagnone, dopo circa 2 km, attraverso la strada verso Serralunga di Crea. Gli uffici comunali e la chiesa sono nel centro storico del comune mentre alimentari, famacia, tabaccheria sono presenti nella frazione Madonnina. La
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 504, Sub. 3, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 504, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica l'unità è edificata in area di tipo B1 "zona di recupero completamente edificata. regolamentata dagli art. 17 delle NTA del P.R.G.C. In riferimento all'indagine geologica a seguito delle "Verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica" previste dalle N.d.A del P.A.I. l'area ricade in zona di classe IIc;
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 752, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica l'unità è edificata in area di tipo B1 "zona di recupero completamente edificata" regolamentata dagli art. 17 delle NTA del P.R.G.C. In riferimento all'indagine geologica a seguito delle "Verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica" previste dalle N.d.A del P.A.I. l'area ricade in zona di classe IIc;
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 751, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 751, Porz. AB, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica l'unità è edificata in parte su area di tipo B1 "zona di recupero completamente edificata" regolamentata dagli art. 17 delle NTA del P.R.G.C. ed in parte su area agricola regolamentata dagli art. 22 e 23 delle NTA del P.R.G.C. In riferimento all'indagine geologica a seguito delle "Verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica" previste dalle N.d.A del P.A.I. l'area ricade in zona di classe IIc e IIIa1;
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 758, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica l'unità è edificata su area agricola regolamentata dagli art. 22 e 23 delle NTA del P.R.G.C. In riferimento all'indagine geologica a seguito delle "Verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica" previste dalle N.d.A del P.A.I. l'area ricade in zona di classe IIc e IIIa1;

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5
Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 108, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica l'unità è edificata su area agricola regolamentata dagli art. 22 e 23 delle NTA del P.R.G.C. In riferimento all'indagine geologica a seguito delle "Verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica" previste dalle N.d.A del P.A.I. l'area ricade in zona di classe IIc e IIIa1;

Prezzo base d'asta: € 615.801,91



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 615.801,91



Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 504, Sub. 3, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 504, Qualità ENTE URBANO	Superficie	665,32 mq
Stato conservativo:	Trattasi di villa realizzata nei primi del 900' avente finiture di pregio per l'epoca della realizzazione. La villa è di carattere signorile, in particolare con pavimenti di pregio e soffitti affrescati. Si allega una nutrita documentazione fotografica che evidenzia in modo esaustivo lo stato di conservazione della unità. La distribuzione interna dei locali è così composta: Piano seminterrato: Cantina, deposito vini, porticato; Piano Terreno: Ingresso/disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio/lavanderia, disimpegno cortile di pertinenza; Piano Primo: quattro camere da letto, disimpegno, bagno, terrazzo e balcone; Piano secondo: quattro camere da letto, ripostiglio; Piano Terzo: Torretta di perlustrazione con accesso al locale sottotetto; Piano Quarto: Torretta di perlustrazione;		
Descrizione:	Trattasi di villa unifamiliare situata ad circa 2 km dal centro del Comune di Serralunga di Crea, si estende su di una lunga dorsale sul lato destro del torrente Stura. A sud dell'abitato, su di un'altura, si eleva il santuario del sacro monte di Crea, parco naturale e patrimonio dell'UNESCO. Vi sono inoltre nelle vicinanze le frazioni Castellazzo, Madonnina, Forneglio e serra. Il Comune è posto a 240 m. sul livello del mare ha una popolazione di circa 550 abitanti, può essere raggiunto percorrendo la ss590 in direzione Casale Monferrato, raggiunta la fraz. Castagnone, dopo circa a 2 km, attraverso la strada verso Serralunga di Crea. Gli uffici comunali e la chiesa sono nel centro storico del comune mentre alimentari, farmacia, tabaccheria sono presenti nella frazione Madonnina. La		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 752, Qualità Prato	Superficie	540,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi del giardino di pertinenza dell'unità descritta come Bene 1. L'area è interamente destinata a prato.		
Descrizione:	Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile descritto al Bene 1 era occupato dal sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato.
------------------------------	--

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 751, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 751, Porz. AB, Qualità Seminativo	Superficie	870,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi del giardino di pertinenza dell'unità descritta come Bene 1. L'area è interamente destinata a prato.		
Descrizione:	Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile descritto al Bene 1 era occupato dal sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 758, Qualità Prato	Superficie	2080,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi del giardino di pertinenza dell'unità descritta come Bene 1. L'area è interamente destinata a prato.		
Descrizione:	Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile descritto al Bene 1 era occupato dal sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Serralunga di Crea (AL) - Via Sotto Serra 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 108, Qualità Prato	Superficie	3190,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi del giardino di pertinenza dell'unità descritta come Bene 1. L'area è interamente destinata a prato.		



Descrizione:	Trattasi del giardino pertinenziale della bene 1
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile descritto al Bene 1 era occupato dal sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 14/02/2006
Reg. gen. 746 - Reg. part. 127
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: NOTAIO ARMANDO ACETO
Data: 10/02/2006
N° repertorio: 169190
N° raccolta: 17826

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/06/2017
Reg. gen. 2591 - Reg. part. 1977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 05/06/2019
Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 14/02/2006
Reg. gen. 746 - Reg. part. 127
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 550.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: NOTAIO ARMANDO ACETO
Data: 10/02/2006
N° repertorio: 169190
N° raccolta: 17826



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/06/2017
Reg. gen. 2591 - Reg. part. 1977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 05/06/2019
Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 14/02/2006
Reg. gen. 746 - Reg. part. 127
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 550.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: NOTAIO ARMANDO ACETO
Data: 10/02/2006
N° repertorio: 169190
N° raccolta: 17826

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/06/2017
Reg. gen. 2591 - Reg. part. 1977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 05/06/2019
Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 14/02/2006
Reg. gen. 746 - Reg. part. 127
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 550.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: NOTAIO ARMANDO ACETO
Data: 10/02/2006
N° repertorio: 169190
N° raccolta: 17826

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/06/2017
Reg. gen. 2591 - Reg. part. 1977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 05/06/2019
Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRALUNGA DI CREA (AL) - VIA SOTTO SERRA 5

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 14/02/2006
Reg. gen. 746 - Reg. part. 127
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 550.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: NOTAIO ARMANDO ACETO
Data: 10/02/2006
N° repertorio: 169190
N° raccolta: 17826



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/06/2017
Reg. gen. 2591 - Reg. part. 1977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 05/06/2019
Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

