
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Beccuti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare n. 143/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	.....
Premessa .....	.....
Descrizione .....	.....
Lotto .....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarietà .....	.....
Confini.....	.....
Consistenza.....	.....
Cronistoria Dati Catastali.....	.....
Dati Catastali .....	.....
Precisazioni .....	.....
Patti.....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni .....	.....
Servitù, censo, livello, usi civici .....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze Ventennali .....	.....
Formalità pregiudizievoli .....	.....
Normativa urbanistica .....	.....
Regolarità edilizia .....	.....
Vincoli od oneri condominiali.....	.....
Stima / Formazione lotti.....	.....
Riserve e particolarità da segnalare.....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare n. 143/2023 del R.G.E. ....	.....
Lotto - Prezzo base d'asta: € 550.000,00.....	.....



INCARICO

Con nomina in sostituzione del 27/12/2023 il sottoscritto Arch. Beccuti Emanuele, con recapito in [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili in corso di costruzione, lo scrivente allo stesso tempo ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

BENE N°	FG	PAR T	SUB	CATEGORIA	INDIRIZZO
1	11	62	21	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
2	11	62	22	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
3	11	62	23	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
4	11	62	24	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
5	11	62	25	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
6	11	62	26	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
7	11	62	27	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1-2 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
8	11	62	28	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
9	11	62	29	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
10	11	62	30	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-2 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
11	11	62	31	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
12	11	62	32	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
13	11	62	33	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
14	11	62	34	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
15	11	62	35	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)



16	11	62	36	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
17	11	62	37	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
18	11	62	38	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
19	11	62	39	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
20	11	62	40	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)

Nel lotto si intendono compresi anche i Beni Comuni Non Censibili (BCNC) legati agli immobili sopraindicati, che vanno dal subalterno n. 41 al n. 47, riguardanti le rampe carrabili, le aree di manovra dei mezzi, i vani scala, cortile pensile, terreno di pertinenza, i vani tecnici e il locale caldaia.

BENE COMUNE NON CENSIBILE	FG	PART	SUB	CATEGORIA	INDIRIZZO
1	11	62	41	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)
2	11	62	42	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (AREA MANOVRA-RAMPE COMUNE AI SUB.31,32,33,34,35,36,37,38,39,40)
3	11	62	43	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (RIPOSTIGLIO COMUNE AI (SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)
4	11	62	44	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T-1-2 - BCNC (VANO SCALA -PASSAGGI COMUNE AI SUB.26,30,31,32)
5	11	62	45	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T-1 - BCNC (VANO SCALA-PASSAGGI COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,33,34,35,36,37,38,39,40)
6	11	62	46	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano T-1 - BCNC (VANO SCALA COMUNE AI SUB. 23,24,27,28)
7	11	62	47	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano T - BCNC (CORTILE COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare in corso di costruzione legato all'intervento unitario di ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione (PdC n.07 del 05/04/2008 e successiva variante n. 14 del 29/09/2010), fabbricato sito nel centro abitato a ridosso del centro storico comunale con un fronte prospiciente su via Roma – piazza Fulvio Opezzo e dalla quale si accede con ingresso pedonale e carrabile.

Trattasi di un edificio pluripiano residenziale ispirato all'edilizia di tipo rurale, contaminata da rimandi stilistici di tipo urbano/signorile, composto da:



- Piano interrato previsto per dieci box auto con capacità complessiva pari a quindici autovetture, dieci cantine, una centrale termica, due vani scala integrati con vani tecnici e con spazio centrale per l'inserimento di ascensore;
- Piano terra previsto con corte interna pedonale comune da cui si accede a tre vani scala di cui due con spazio per ascensore, sei unità residenziali di tipo bilocale, di cui alcuni con terrazzo di pertinenza;
- Piano primo previsto per quattro unità residenziali di tipo tri/quadrilocale oltre balconi e terrazzi di pertinenza;
- Piano secondo (sottotetto) previsto per un'unità residenziale a sé stante ed una collegata all'unità sottostante da foro nel solaio predisposto per inserimento scala.

Il complesso immobiliare è edificato ad uno stadio definibile come "grezzo avanzato", ovvero involucro esterno sostanzialmente completato a parte gli spazi comuni, internamente è privo di finiture, di numerose partizioni e/o suddivisioni degli spazi e di tutti gli impianti tecnologici.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente soggetto esecutato:

[REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini riferiti all'immobile nel suo complesso (proprietà immobiliare intesa come corpo unico - Fg. 11-part. 62 - sub. dal n. 21 al n. 40, oltre BCNC dal n. 41 al n. 47):

- lato nord: particella n. 64;
- lato est: particella 62 sub. 20 e particella n. 279;
- lato sud: Piazza Fulvio Opezzo e Via Roma;
- lato ovest: particella n. 275;

CONSISTENZA

Verificato che i beni nominalmente e di fatto sono nello stato "in corso di costruzione", ovvero non scindibili tra di loro, la definizione della consistenza avverrà sulla base del progetto autorizzato per singolo piano/livello edificato, ricomprendendo anche la parti comuni entrostanti all'edificato e tenendo in debito conto le altre parti accessorie.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimesse, cantine, locali tecnici, centrale termica, vani scala/ascensori, ecc	570,00 mq	700,00 mq	0,85	595,00 mq	2,85 m	Interrato
Terreno comune	76,00 mq	76,00 mq	0,03	2,28 mq	0,00	Terra a livello piano interrato
Unità residenziali, copertura rampa e vano scala chiuso piano terra	375,00 mq	400,00 mq	1,00	400,00mq	2,70 m	Terra (1°f.t.)
Terrazzi scoperti di pertinenza alloggi piano terra	48,00 mq	48,00 mq	0,25	12,00 mq	0,00	Terra (1°f.t.)
Porticati di pertinenza alloggi piano terra	9,5 mq	10,50 mq	0,30	3,15 mq	2,80 m	Terra (1°f.t.)
Vani scala coperti ma aperti	25,20 mq	32,25 mq	0,40	12,90 mq	2,80 m	Terra (1°f.t.)
Cortile comune e camminamenti scoperti	180,00 mq	180,00 mq	0,05	9,00 mq	0,00 m	Terra (1°f.t.)
Unità residenziali e vano scala chiuso piano primo	348,00 mq	392,00 mq	1,00	392,00 mq	2,70 m	Primo (2°f.t.)
Terrazzi scoperti di pertinenza alloggi piano primo	50,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	0,00 m	Primo (2°f.t.)
Vani scala coperti ma aperti	25,20 mq	32,25 mq	0,40	12,90 mq	2,80 m	Primo (2°f.t.)
Unità residenziali sottotetto	172,00 mq	195,00 mq	1,00	195,00 mq	2,70 m	Secondo (3°f.t.)
Terrazzi a tasca sottotetto	8,60 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00	Secondo (3°f.t.)
Vani scala coperti ma aperti	25,20 mq	32,25 mq	0,20	6,45 mq	2,80 m	Secondo (3°f.t.)
Totale superficie convenzionale:				1.655,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1.655,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI DAL BENE N° 1 AL BENE N° 20 COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CERRINA MONFERRATO (AL) – VIA ROMA N. 5

- dal 13/02/1978 al 19/07/1989 → Fg 11 particella 62 sub. 1/2/3/4

1 [REDACTED] - Proprieta' 1/2

2 [REDACTED] - Proprieta' 1/2;

In data 19/07/1989 in seguito a VARIAZIONE catastale n° 31/1989 per FRAZIONAMENTO, FUSIONE E AMPLIAMENTO, i subalterni 1/2/3/4 vengono soppressi e ricaricati come sub 5/6/7/8;



- dal 19/07/1989 al 05/05/1995 → Fg 11 particella 62 sub. 5/6/7/8

1 [REDACTED] - Proprieta' 1/2

2 [REDACTED] - Proprieta' 1/2;

In data 05/05/1995 in seguito a VARIAZIONE catastale n° 6 del 05/05/1995 i subalterni 5/6/7/8 vengono soppressi e ricaricati come sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15*/16* (*ente comune);

- dal 05/05/1995 al 31/07/1995 → Fg 11 particella 62 sub. 13/14/15*/16* (*ente comune)

1 [REDACTED] - Proprieta' 1/2

2 [REDACTED] - Proprieta' 1/2;

- dal 05/05/1995 al 14/07/1998 → Fg 11 particella 62 sub. 9/10/12/15*/16* (*ente comune)

1 [REDACTED] - Proprieta' 1/2

2 [REDACTED] - Proprieta' 1/2;

- dal 31/07/1995 al 23/07/2007 → Fg 11 particella 62 sub. 13/14/15*/16* (*ente comune)

1 [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta' 1/1;

- dal 14/07/1998 al 05/03/2003 → Fg 11 particella 62 sub. 9/10/12/15*/16* (*ente comune)

1 [REDACTED] - Proprieta' 1/1;

- dal 05/03/2003 al 23/07/2007 → Fg 11 particella 62 sub. 9/10/12/15*/16* (*ente comune)

1 [REDACTED] - Proprieta' 1/3

2 [REDACTED] - Proprieta' 1/3

3 [REDACTED] - Proprieta' 1/3;

- dal 23/07/2007 al 07/11/2014 → Fg 11 particella 62 sub. 9/10/12/13/14 comprese particelle 15*/16* (*ente comune) che dal 26/07/2007 sono soppressi e sostituite dalle particelle 17/18 - beni comuni non censibili

1 [REDACTED] - Proprietà 1/1;

- dal 05/05/1995 al 11/09/2009 → Fg 11 particella 62 sub. 11

1 [REDACTED] - Proprieta' 1/2

2 [REDACTED] - Proprieta' 1/2;

In data 11/09/2009 in seguito a DIVISIONE catastale n° 13508.1/2009 il subalterno 11 viene soppresso e sostituito dai subalterni 19/20;

- dal 11/09/2009 al 19/10/2009 → Fg 11 particella 62 sub. 19/20

1 [REDACTED] - Proprieta' 1/2

2 [REDACTED] - Proprieta' 1/2;

- dal 19/10/2009 al 07/11/2014 → Fg 11 particella 62 sub. 19



1 [REDACTED] - Proprieta' 1/1;

In data 10/10/2014 con presentazione pratica catastale n. 216634 i subalterni 9/10/12/13/14/17/18/19 vengono soppressi e sostituiti dai subalterni attuali da n. 21 a n. 40 a cui vengono legati i sub da n. 41 a n. 47 come beni comuni non censibili (BCNC), variazione in atti dal 07/11/2014 Pratica n. AL0235291 - AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014);

- dal 07/11/2014 alla data odierna → Fg 11 particella 62 sub. da n. 21 a n. 40 e da n. 41 a n. 47 (BCNC) con soppressione dei pregressi subalterni

1 [REDACTED] - Proprieta' 1/1;

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N°	FG	PART	SUB	CATEGORIA	INDIRIZZO E RENDITA
1	11	62	21	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
2	11	62	22	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
3	11	62	23	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
4	11	62	24	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
5	11	62	25	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
6	11	62	26	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
7	11	62	27	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1-2 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
8	11	62	28	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
9	11	62	29	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
10	11	62	30	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-2 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
11	11	62	31	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
12	11	62	32	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
13	11	62	33	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00



14	11	62	34	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
15	11	62	35	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
16	11	62	36	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
17	11	62	37	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
18	11	62	38	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00
19	11	62	39	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
20	11	62	40	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014) - rendita € 0,00

BENE COMUNE NON CENSIBILE	FG	PART	SUB	CATEGORIA	INDIRIZZO E RENDITA
1	11	62	41	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30) - rendita € 0,00
2	11	62	42	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (AREA MANOVRA-RAMPE COMUNE AI SUB.31,32,33,34,35,36,37,38,39,40) - rendita € 0,00
3	11	62	43	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (RIPOSTIGLIO COMUNE AI (SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30) - rendita € 0,00
4	11	62	44	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T-1-2 - BCNC (VANO SCALA -PASSAGGI COMUNE AI SUB.26,30,31,32) - rendita € 0,00
5	11	62	45	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T-1 - BCNC (VANO SCALA-PASSAGGI COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,33,34,35,36,37,38,39,40) - rendita € 0,00
6	11	62	46	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano T-1 - BCNC (VANO SCALA COMUNE AI SUB. 23,24,27,28) - rendita € 0,00
7	11	62	47	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano T - BCNC (CORTILE COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30) - rendita € 0,00

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

Piano Interrato

- mancata compartimentazione tra alcuni subalterni destinati ad autorimessa;
- parte alta dei sottoscala adibita a vani tecnici;
- assenza della scala scoperta che dal terreno di pertinenza porta al terrazzo del piano terra;

Piano terra

- inserimento di una nuova unità immobiliare (bilocale, bagno e terrazzo) riducendo gli spazi previsti per il subalterno n. 24 e il subalterno 25;



Sebbene il Permesso di Costruire (PdC) sia scaduto, trattasi di un complesso immobiliare in corso di costruzione e l'aggiornamento potrà effettuarsi, solo dopo la redazione di un nuovo PdC o di una SCIA alternativa al Permesso di Costruire (art. 23 del D.P.R. 380/2001) da presentarsi in comune. Per la descrizione degli adempimenti/interventi/costi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e propedeutici all'aggiornamento catastale si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

NOTA 1 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale (che a valenza essenzialmente fiscale-impositiva) e non vale mai l'inverso;
NOTA 2 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la pratica edilizia (CILA, P.d.C., SCIA, ecc.) può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;
NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva ove possibile tali criticità, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento. Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità.

PRECISAZIONI

**DAL BENE N° 1 AL BENE N° 20 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CERRINA MONFERRATO (AL)
- VIA ROMA N. 5**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c.
Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità della [REDACTED]

PATTI

**DAL BENE N° 1 AL BENE N° 20 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CERRINA MONFERRATO (AL)
- VIA ROMA N. 5**

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

STATO CONSERVATIVO

**DAL BENE N° 1 AL BENE N° 20 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CERRINA MONFERRATO (AL)
- VIA ROMA N. 5**

L'immobile ad oggi è in corso di costruzione ad uno stato definibile di "grezzo avanzato" ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente-discreto.

PARTI COMUNI



Si ravvisano come parti comuni fra i beni e codificate catastalmente, le seguenti parti:

BENE COMUNE NON CENSIBILE	FG	PART	SUB	CATEGORIA	INDIRIZZO
1	11	62	41	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)
2	11	62	42	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (AREA MANOVRA-RAMPE COMUNE AI SUB.31,32,33,34,35,36,37,38,39,40)
3	11	62	43	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (RIPOSTIGLIO COMUNE AI (SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)
4	11	62	44	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T-1-2 - BCNC (VANO SCALA -PASSAGGI COMUNE AI SUB.26,30,31,32)
5	11	62	45	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T-1 - BCNC (VANO SCALA-PASSAGGI COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,33,34,35,36,37,38,39,40)
6	11	62	46	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano T-1 - BCNC (VANO SCALA COMUNE AI SUB. 23,24,27,28)
7	11	62	47	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano T - BCNC (CORTILE COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

DAL BENE N° 1 AL BENE N° 20 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CERRINA MONFERRATO (AL) - VIA ROMA N. 5

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare con destinazione d'uso residenziale, sorto a seguito di rilascio di Permesso di Costruire e successiva variante, consiste in una struttura multipiano, le cui caratteristiche costruttive prevalenti sono:

-Strutture portanti-

- fondazioni in cemento armato (c.a.);
- verticali al piano interrato con pareti e pilastri in c.a., ai piani superiori pilastri/setti in c.a.;
- orizzontale con solai piani a pannelli prefabbricati nel piano interrato ed in laterocemento ai piani superiori, integrati con travi a spessore in c.a. gettate in opera e collegate alle strutture portanti verticali;
- inclinata con rampanti delle scale in c.a., tetto realizzato con soletta inclinata in laterocemento e travi a spessore in c.a., con piccole integrazioni in legno;

-Strutture non portanti/finiture-

- tamponamenti perimetrali in laterizio pluristrato con isolante (tipo normatris), esternamente intonacato, tinteggiato ed inserimento di lesene decorative in laterizio facciavista;
- tamponamenti interni in laterizio semipieno e/o forato al grezzo;
- manto di copertura in tegole effetto coppo antichizzato con interposizione nelle parti da adibire ad abitazione di isolante termocoibente, lattoneria metallica con finitura testa di moro;
- serramenti esterni di tipo a battente in legno, finitura noce medio/scuro e dotati di vetrocamera;
- persiane di tipo a battente in legno, finitura noce medio/scuro;
- serramenti a tetto tipo velux in legno con rivestimento esterno in lamiera metallica testa di moro;



- solai orizzontali esterni, protetti da guaina impermeabilizzante a vista di colore grigio scuro/nero;
- soglie porte e davanzali finestre: in pietra sp. 3/4 cm;

STATO DI OCCUPAZIONE

DAL BENE N° 1 AL BENE N° 20 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CERRINA MONFERRATO (AL) - VIA ROMA N. 5

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità dei referenti della [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

- fino al 31/07/1995 → Fg 11 particella 62 sub. 9/10/11/12/13/14/15*/16* (*ente comune)

1 [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione legale;

2 [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione legale;

- dal 31/07/1995 al 23/07/2007 → Fg 11 particella 62 sub. 13/14/15*/16* (*ente comune) atto di compravendita (Notaio Baralis Sede Casale Monferrato (AL) Repertorio n. 48696 - UR Sede Casale Monferrato (AL) Registro generale n. 3529 Registro particolare n. 2735 in data 05/08/1995) proprietà per:

- dal 14/07/1998 al 05/03/2003 → Fg 11 particella 62 sub. 9/10/12/15*/16* (*ente comune) atto di compravendita (Notaio Baralis Sede Casale Monferrato (AL) Repertorio n. 53510 - UR Sede Casale Monferrato (AL) Registro generale n. 4014 Registro particolare n. 3220 in data 05/08/1999) proprietà per: [REDACTED] in regime di separazione di beni;

- dal 05/03/2003 al 23/07/2007 → Fg 11 particella 62 sub. 9/10/12/15*/16* (*ente comune)

[REDACTED] (UR Sede di Casale Monferrato (AL) Registro generale n. 4957 Registro particolare n. 3659 in data 19/08/2003) proprietà per:

[REDACTED];
[REDACTED];
[REDACTED];
23/07/2007 → Fg 11 particella 62 sub. 9/10/12 accettazione tacita eredità [REDACTED]
[REDACTED] (Notaio Cauchi Patrizia Sede di Casale Monferrato (AL) repertorio 1607/918 - UR Sede di Casale Monferrato (AL) Registro generale n. 5182 Registro particolare n. 3497 in data 31/07/2007) proprietà per:

[REDACTED];
[REDACTED];



[REDACTED]

- dal 23/07/2003 alla data odierna → Fg 11 particella 62 sub. 13/14/15*→17/16*→18 (*ente comune), atto di compravendita (Notaio Cauchi Patrizia Sede di Casale Monferrato (AL) repertorio 1607/918 - UR Sede di Casale Monferrato (AL) Registro generale n. 5180 Registro particolare n. 3495 in data 31/07/2007) proprietà per: [REDACTED];

- dal 23/07/2007 alla data odierna → Fg 11 particella 62 sub. 9/10/12/15*→17/16*→18 (*ente comune), atto di compravendita (Notaio Cauchi Patrizia Sede di Casale Monferrato (AL) repertorio 1607/918 - UR Sede di Casale Monferrato (AL) Registro generale n. 5181 Registro particolare n. 3496 in data 31/07/2007) proprietà per: [REDACTED];

- dal 19/10/2009 alla data odierna → Fg 11 particella 62 sub. 19 atto di compravendita (Notaio Baralis Sede Casale Monferrato (AL) Repertorio n. 67308/14555 - UR Sede Casale Monferrato (AL) Registro generale n. 5083 Registro particolare n. 3535 in data 27/10/2009) proprietà per: [REDACTED];

In data 10/10/2014 con presentazione pratica catastale n. 216634 i subalterni 9/10/12/13/14/17/18/19 vengono soppressi e sostituiti dai subalterni attuali da n. 21 a n. 40 variazione in atti dal 07/11/2014 Pratica n. AL0235291 - AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative agli immobili formanti il lotto:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** iscrizione del 30/12/2016 - Registro Particolare n. 763 Registro Generale n. 6331, Pubblico ufficiale Oppezzo Antonio Atto notarile pubblico Repertorio 74010/16566 del 21/12/2012, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di 20 anni su immobili in corso di costruzione siti in Cerrina Monferrato (AL) a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A con sede in Asti Piazza Libertà n. 23 per euro 1.770.000,00 di cui capitale euro 885.000,00;

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** del 20/11/2023 Registro Particolare n. 4779 Registro Generale n. 588 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 06/10/2023 rep n. 2297 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di [REDACTED]



Oneri di cancellazione

Si rimanda alle direttive di merito dell'Agenzia del Territorio, indicativamente il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione-trascrizione è di circa euro 300,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Dati generali comune di Cerrina Monferrato

- Zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2.671 gradi giorno;
- Altitudine media: 225 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45,120911 N – 8,214897 E;
- Codice catastale: C531;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Cerrina Monferrato (AL)]

Il Piano Regolatore Generale con riferimento alle tavole grafiche e alle Norme d'Attuazione (NdA), individua gli immobili edificati oggetto di pignoramento come ricompresi:

- Nel tessuto residenziale del concentrico abitato a ridosso del centro storico;
- Categoria RE Zona residenziale a capacità insediativa esaurita:
Sono aree edificate comprese nell'ambito del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di edifici di non recente edificazione. Nelle suddette aree sono ammessi i seguenti interventi: a) manutenzione straordinaria b) restauro e risanamento conservativo c) ristrutturazione edilizia con possibilità di riuso e/o recupero di tutti i volumi esistenti a residenziale o ad essa compatibile d) demolizione e ricostruzione di fabbricati privi di valore architettonico o storico dei quali, per le cattive condizioni igieniche e statiche non sia tecnicamente conveniente la conservazione. La ricostruzione potrà portare anche ad un nuovo organismo edilizio diverso da quello originario, ma nel rispetto delle superfici lorde e dei volumi esistenti; i nuovi fabbricati derivanti da sostituzioni di edifici esistenti demoliti dovranno avere altezze compatibili con la zona urbanistica su cui insistono. Dovrà essere posta particolare attenzione affinché il nuovo edificio sia compatibile con l'architettura dei fabbricati adiacenti e non dia luogo a stravolgimenti del tessuto esistente. Il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti è consentito dalla destinazione precedente a tutte le destinazioni compatibili con la residenza elencate al precedente art. 15. Si richiamano, in quanto applicabili la disposizione di cui alla legge 122/88.

Nelle zone RE sono ammesse:

- la costruzione di tettoie aperte e porticati a condizione che la superficie coperta totale del lotto non superi i 2/3 della superficie fondiaria del lotto stesso;
 - quanto previsto dall'art. 32 delle n.di a. Per gli edifici esistenti è possibile l'allineamento dell'imposta del tetto con quelli/o adiacente.
- AREA OMOGENEA "CLASSE IIa":

Classe IIa - Porzioni di territorio modestamente o mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la modesta pericolosità derivano principalmente da problemi geostatici e di versante, connessi alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura e/o sfavorevole giacitura del substrato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Cerrina Monferrato nel fascicolo riguardante l'immobile è emerso quanto segue:

- Permesso di Costruire n° 07/2008/P del 05/04/2008 per Ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione;
- Permesso di Costruire in variante n° 14/2010/P del 29/09/2010;



- Denuncia opere in conglomerato cementizio e ferro per la costruzione di nuovo edificio residenziale – prot. n. 666 del 25/02/2011 e nomina collaudatore;

- Relazione finale direttore dei lavori opere strutturali – prot. n. 308 del 01/02/2013;

Fornita dal collaudatore statico copia conforme del certificato di collaudo statico datato 20/03/2013.

Preso atto che il fabbricato è in corso di costruzione o meglio non risulta completato, i permessi edilizi di riferimento sono scaduti, non sono presenti diritti demaniali o usi civici gravanti sull'immobile e attualmente non è agibile;

Il responsabile dell'ufficio tecnico sentito in merito ha riferito che le eventuali difformità tra assentito e realizzato se non riguardano ampliamenti plano-volumetrici, potrebbero rientrare in un nuovo permesso di costruire e/o scia art. 23 del DPR 380/2001 sostitutiva del permesso di costruire a titolo gratuito, riservandosi comunque la verifica al momento della sua presentazione.

Tutto ciò premesso, in seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (permesso di costruire in variante), sono emerse le seguenti difformità:

-Piano interrato-

- compartimentazione parziale dei box auto;
- spostamento di vani tecnici all'interno del perimetro del piano interrato;
- mancata realizzazione della scala di collegamento del terreno di proprietà con il terrazzo al piano terra;
- mancata realizzazione del tamponamento perimetrale del box auto verso il terreno di proprietà;

-Piano terra-

- appartamento C/1 spostamento portafinestra camera da letto su altra parete perimetrale;
- partizioni interne realizzate in parte e/o non completate;

-Piano Primo-

- partizioni interne realizzate in parte e/o non completate;
- balconi delle unità F e G non realizzati;

-Piano sottotetto-

- partizioni interne realizzate in parte e/o non completate;
- unità I con testata zona giorno realizzate con tetto a due falde anziché a padiglione;
- sottotetto legato all'unità F, mancata realizzazione del terrazzo a tasca e sostituito da abbaino in legno, solaio con il solo foro per inserimento del vano scala.

Si è preso inoltre atto che l'immobile è completamente privo delle finiture interne, dei sottofondi dei pavimenti, di tutti gli impianti tecnologici pur essendo presenti i fori e i passaggi per il loro inserimento, nonché risultano presenti materiali edili in stato di abbandono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità (allo stato attuale)

- Non necessario certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A parere dello scrivente le difformità riscontrate non risultano ostative ad un futuro completamento e/o regolarizzazione dell'immobile e sono sanabili.

Nel caso in cui il comune optasse per l'applicazione della sanzione, per sanare le opere difformi i costi indicativamente sono i seguenti:

a) oblazione comune per difformità + diritti di segreteria comune/bolli e varie: € 1.032,00 + € 300,00 = € 1.332,00;

b) redazione pratica edilizia in sanatoria + accatastamento: € 4.600,00 (compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi);

c) Importo complessivo per regolarizzare le difformità: circa € 6.000,00;

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;



NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva le criticità riscontrate, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità abitativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

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 comfort, 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.

Il lotto formante nella sostanza un corpo unico è così costituito:

BENE N°	FG	PART	SUB	CATEGORIA	INDIRIZZO
1	11	62	21	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
2	11	62	22	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
3	11	62	23	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
4	11	62	24	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
5	11	62	25	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
6	11	62	26	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
7	11	62	27	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1-2 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
8	11	62	28	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
9	11	62	29	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)



					103368.1/2014)
10	11	62	30	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-2 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
11	11	62	31	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
12	11	62	32	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
13	11	62	33	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
14	11	62	34	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
15	11	62	35	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
16	11	62	36	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
17	11	62	37	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
18	11	62	38	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
19	11	62	39	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
20	11	62	40	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)

Nel lotto si intendono compresi anche i Beni Comuni Non Censibili (BCNC) legati agli immobili sopraindicati, che vanno dal subalterno n. 41 al n. 47, riguardanti le rampe carrabili, le aree di manovra dei mezzi, i vani scala, cortile pensile, terreno di pertinenza, i vani tecnici e il locale caldaia.

BENE COMUNE NON CENSIBILE	FG	PART	SUB	CATEGORIA	INDIRIZZO
1	11	62	41	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)
2	11	62	42	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (AREA MANOVRA-RAMPE COMUNE AI SUB.31,32,33,34,35,36,37,38,39,40)
3	11	62	43	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (RIPOSTIGLIO COMUNE AI (SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)
4	11	62	44	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T-1-2 - BCNC (VANO SCALA -PASSAGGI COMUNE AI SUB.26,30,31,32)
5	11	62	45	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T-1 - BCNC (VANO SCALA-PASSAGGI COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,33,34,35,36,37,38,39,40)
6	11	62	46	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano T-1 - BCNC (VANO SCALA COMUNE AI SUB. 23,24,27,28)
7	11	62	47	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano T - BCNC (CORTILE COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene da N° 1 a N° 20 – Complesso immobiliare in Cerrina Monferrato (AL) – Via Roma	1.655,68 mq	340,00 €/mq	€ 562.931,20	100,00%	€ 562.931,20
				Valore di stima:	€ 562.931,20

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi - **Valore di stima: € 562.931,20**

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	6.000,00	€
rimozione e smaltimento materiali edili e macerie in stato di abbandono	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 550.000,00 (arrotondamento per eccesso)

Il deprezzamento è stato applicato per tenere in debito conto le spese urbanistico-edilizie e varie, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo ha evidenziato delle difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali, le parti difformi si ritengono sanabili attraverso successiva pratica edilizia e conseguente aggiornamento catastale.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di SCIA, Permesso di Costruire in sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso.

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.

Frassineto Po, li 18/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele



ELENCO ALLEGATI LOTTO:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica;
- ✓ N° 2 Mappa, Visure catastali e ipotecarie;
- ✓ N° 3 Estratto elaborati grafici PdC n. 14/2010/P in variante;
- ✓ N° 4 estratto documentazione pratica strutturale e collaudo statico.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO

BENE N°	FG	PART	SUB	CATEGORIA	INDIRIZZO
1	11	62	21	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
2	11	62	22	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
3	11	62	23	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
4	11	62	24	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
5	11	62	25	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
6	11	62	26	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
7	11	62	27	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1-2 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
8	11	62	28	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
9	11	62	29	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
10	11	62	30	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-2 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
11	11	62	31	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
12	11	62	32	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
13	11	62	33	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
14	11	62	34	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
15	11	62	35	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
16	11	62	36	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
17	11	62	37	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
18	11	62	38	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)



19	11	62	39	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)
20	11	62	40	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n.AL0235291 in atti dal 07/11/2014 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 103368.1/2014)

Nel lotto si intendono compresi anche i Beni Comuni Non Censibili (BCNC) legati agli immobili sopraindicati, che vanno dal subalterno n. 41 al n. 47, riguardanti le rampe carrabili, le aree di manovra dei mezzi, i vani scala, cortile pensile, terreno di pertinenza, i vani tecnici e il locale caldaia.

BENE COMUNE NON CENSIBILE	FG	PART	SUB	CATEGORIA	INDIRIZZO
1	11	62	41	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)
2	11	62	42	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (AREA MANOVRA-RAMPE COMUNE AI SUB.31,32,33,34,35,36,37,38,39,40)
3	11	62	43	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - BCNC (RIPOSTIGLIO COMUNE AI (SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)
4	11	62	44	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T-1-2 - BCNC (VANO SCALA -PASSAGGI COMUNE AI SUB.26,30,31,32)
5	11	62	45	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano S1-T-1 - BCNC (VANO SCALA-PASSAGGI COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,33,34,35,36,37,38,39,40)
6	11	62	46	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano T-1 - BCNC (VANO SCALA COMUNE AI SUB. 23,24,27,28)
7	11	62	47	F/3	VIA ROMA n. 5 Piano T - BCNC (CORTILE COMUNE AI SUB.21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)

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

Destinazione urbanistica: comune di Cerrina Monferrato Via Roma 5 (catastale) – Via Roma 42-44-46 (comune)

- Zona Climatica: E con 2.671 gradi giorno;
- Altitudine media: 225 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45,120911 N – 8,214897 E;
- Codice catastale: C531.

Prezzo base d'asta: € 550.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO - PREZZO BASE D'ASTA: € 550.000,00

Bene da N° 1 a N° 20 – Complesso residenziale in corso di costruzione			
Ubicazione:	Cerrina Monferrato (AL) – Via Roma 5 (catastale) / Via Roma 42-44-46 (comune)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità in corso di costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, part. 62 sub.da n. 21 a n. 40 – Categoria F3 - Rendita € 00,00 piano: S1 – T- 1 - 2	Superficie	Sup. utile calpestabile circa 1730 mq oltre sup. scoperte circa 260 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo /d'esercizio sufficiente-discreto ed allo stato attuale non è agibile		
Descrizione:	Complesso immobiliare in corso di costruzione legato all'intervento unitario di ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione (PdC n.07 del 05/04/2008 e successiva variante n. 14 del 29/09/2010), fabbricato sito nel centro abitato in prossimità del centro storico comunale con un fronte prospiciente su via Roma – piazza Opezzo e dalla quale si accede con ingresso pedonale e carrabile. Trattasi di un edificio pluripiano residenziale ispirato all'edilizia di tipo rurale, contaminata da rimandi stilistici di tipo urbano/signorile, composto da: <ul style="list-style-type: none"> - Piano interrato previsto per dieci box auto con capacità complessiva pari a quindici autovetture, dieci cantine, una centrale termica, due vani scala integrati con vani tecnici e con spazio centrale per l'inserimento di ascensore; - Piano terra previsto con corte interna pedonale comune da cui si accede a tre vani scala di cui due con spa-zio per ascensore, sei unità residenziali di tipo bilocale, di cui alcuni con terrazzo di pertinenza; - Piano primo previsto per quattro unità residenziali di tipo tri/quadrilocale oltre balconi e terrazzi di pertinenza; - Piano secondo (sottotetto) previsto per un'unità residenziale a sé stante ed una collegata all'unità sottostante da foro nel solaio predisposto per inserimento scala. Il complesso immobiliare è edificato ad uno stadio definibile come "grezzo avanzato", ovvero involucro esterno sostanzialmente completato a parte gli spazi comuni, internamente è privo di finiture, di numerose partizioni e/o suddivisioni degli spazi e di tutti gli impianti tecnologici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In seguito a verifica l'immobile oggetto di pignoramento risulta nella disponibilità del soggetto esecutato. Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere o altri tipi di vincoli codificati.		

