
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E.

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	8
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	8
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	15
Patti	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	16

Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	18
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	22
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	26
Lotto 2.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	26

Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	26
Titolarità	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	27
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	27
Confini	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	27
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	27
Consistenza	28
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	28
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	28
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	29
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	29
Dati Catastali	30
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	30
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	30
Precisazioni.....	31
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	31
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	32
Patti	32
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	32
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	32
Stato conservativo	32
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	32
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	33
Parti Comuni.....	33
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	34
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	34
Servitù, censo, livello, usi civici	34
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	34
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34

Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	34
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	35
Stato di occupazione	35
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	35
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	35
Provenienze Ventennali	36
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	36
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	37
Formalità pregiudizievoli	37
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	37
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	39
Normativa urbanistica	40
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	40
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	40
Regolarità edilizia	40
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	40
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	42
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	42
Stima / Formazione lotti.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	46
Riserve e particolarità da segnalare	48
Riepilogo bando d'asta.....	50
Lotto 1	50
Lotto 2	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E.....	52
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 28.140,90	52
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 101.110,00	53
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	56
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1.....	56
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	57
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3	58

Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-359

INCARICO

All'udienza del 09/06/2023, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

CASA FG.8 MAPPALE 107 SUB.1: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da un lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.2 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. In mappa risulta ancora un basso fabbricato posto sul cortile pertinenziale con funzioni accessorie all'abitazione ma ormai demolito.

Il Comune di Moncestino, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 6,52 km² e ha altitudine 287 m s.l.m. (minima 135 e massima 339), conta 189 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat) e i suoi abitanti vengono normalmente chiamati Moncestinesi.

Le frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: Coggia e Seminenga. La zona sismica per il territorio di Moncestino è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.723 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni.

Moncestino dista, tra le più vicine provincie del Piemonte, circa Km.40 da Vercelli, circa Km. 39 da Asti, circa Km.54 Torino. Dista circa Km.19 dalla cittadina di Verolengo, ove si il più vicino svincolo autostradale.

Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

MAGAZZINO FG.8 MAPPALE 107 SUB.2: Trattasi di due locali catastalmente destinati a locali di deposito, posti al primo piano dell'edificio principale di vecchia costruzione ad uso abitazione (sub.1) e liberi da un lato. Un locale risulta collegato direttamente, da scala interna, alla sala pranzo dell'abitazione (sub.1) posto piano terreno e si presenta con caratteristiche prevalentemente abitative, mentre all'altro locale vi si accede attualmente tramite eventuale scala a pioli dal locale di sgombero dell'abitazione (sub.1) posto sempre al piano terreno.

Entrambi i locali hanno la stessa struttura portante in muratura dell'abitazione (sub.1) e tetto in legno a due falde inclinate con copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.1 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino.

Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

ABITAZIONE FG.8 MAPPALE 109 SUB.3: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale comune con il sub.4 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino.

Il Comune di Moncestino, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 6,52 km² e ha altitudine 287 m s.l.m. (minima 135 e massima 339), conta 189 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat) e i suoi abitanti vengono normalmente chiamati Moncestinesi.

Le frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: Coggia e Seminenga. La zona sismica per il territorio di Moncestino è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.723 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni.

Moncestino dista, tra le più vicine provincie del Piemonte, circa Km.40 da Vercelli, circa Km. 39 da Asti, circa Km.54 Torino. Dista circa Km.19 dalla cittadina di Verolengo, ove si il più vicino svincolo autostradale.

Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

ABITAZIONE FG.8 MAPPALE 109 SUB.4: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale comune con il sub.3 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino.

Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al

ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 107 del Fg.8 di Moncestino sono: a nord in ragione dei mappali 104-8, a est in ragione dei mappali 108-162, a ovest in ragione dei mappali 104-103, a sud in ragione del mappale 109;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 107 del Fg.8 di Moncestino sono: a nord in ragione dei mappali 104-8, a est in ragione dei mappali 108-162, a ovest in ragione dei mappali 104-103, a sud in ragione del mappale 109;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,30 mq	62,80 mq	1	62,80 mq	2,50 m	T
abitazione	20,60 mq	27,30 mq	1	27,30 mq	2,20 m	1
balcone	2,20 mq	2,20 mq	0,25	0,55 mq	0,00 m	1
cantina	11,30 mq	14,80 mq	0,20	2,96 mq	2,30 m	T
locale di sgombero	22,40 mq	28,60 mq	0,20	5,72 mq	4,60 m	T
Cortile	120,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE SIA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO, SIA DALLE TAVOLE GRAFICHE DI PROGETTO ALLEGATE ALL'ULTIMO ATTO AUTORIZZATIVO PRESSO IL SUE DI MONCESTINO E SIA DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale di deposito	59,00 mq	76,80 mq	1	76,80 mq	2,80 m	1
balcone	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				77,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE SIA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO, SIA DALLE TAVOLE GRAFICHE DI PROGETTO ALLEGATE ALL'ULTIMO ATTO AUTORIZZATIVO PRESSO IL SUE DI MONCESTINO E SIA DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva dalla precedente particella 5 del Foglio 8 del Comune di Moncestino, Ente Urbano di mq.210, come da impianto meccanografico del 20.06.1984;

Successivamente con Variazione per Bonifica identificativo catastale del 24.12.2013, pratica n.AL0262346 in atti dal 24.12.2013 (n.8661.1/2013) è stata costituita la particella 107 del foglio 8 stesso comune, Ente Urbano di mq.210 per soppressione della particella 5.

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificata con il subalterno 1, mappale 107 del Foglio 8 del Comune di Moncestino, con categoria A/6, classe U, consistenza 2 vani, come da impianto meccanografico del 30.06.1987;

Successivamente, con Variazione di Classamento del 28.01.1991 in atti dal 12.06.1993 (n.2.1/1991) è stata originata l'unità immobiliare particella 107 sub.1 del Fg.8 stesso comune con categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 rendita €. 92,19.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva dalla precedente particella 5 del Foglio 8 del Comune di Moncestino, Ente Urbano di mq.210, come da impianto meccanografico del 20.06.1984;

Successivamente con Variazione per Bonifica identificativo catastale del 24.12.2013, pratica n.AL0262346 in atti dal 24.12.2013 (n.8661.1/2013) è stata costituita la particella 107 del foglio 8 stesso comune, Ente Urbano di mq.210 per soppressione della particella 5.

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificata con il subalterno 2, mappale 107 del Foglio 8 del Comune di Moncestino, con categoria A/6, classe U, consistenza 2 vani, come da impianto meccanografico del 30.06.1987;

Successivamente, con Variazione di Classamento del 28.01.1991 in atti dal 12.06.1993 (n.2.1/1991) è stata originata l'unità immobiliare particella 107 sub.2 del Fg.8 stesso comune con categoria C/2, classe U, consistenza 49 mq rendita €. 50,61.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	107	1		A4	1	3,5	105 mq	92,19 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
8	107				ENTE URBANO		00 02 10 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato

effettuata in data 12/06/2023 e la presa visione dello stato dei luoghi, è emerso:

Al Catasto Terreni - Fg.8 particella 107:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si è riscontrato la presenza in mappa wegis di un basso fabbricato a confine con i mappali 108-162-109, staccato dal corpo di fabbrica principale, ma non rilevato in loco in quanto demolito. Tale difformità potrà essere regolarizzata con la presentazione di Tipo mappale in deroga alla circolare ministeriale n.2/88 per demolizione di fabbricato.

Al Catasto Fabbricati - Fg.8 particella 107 sub.1:

L'edificio risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 28.01.1991 e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione spazi interni e modifica aperture esterne, così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione al catasto fabbricati di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	107	2		C2	U	49	86 mq	50,61 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	107				ENTE URBANO		00 02 10 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 12/06/2023 e la presa visione dello stato dei luoghi, è emerso:

Al Catasto Terreni - Fg.8 particella 107:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si è riscontrato la presenza in mappa wegis di un basso fabbricato a confine con i mappali 108-162-109, staccato dal corpo di fabbrica principale, ma non rilevato in loco in quanto demolito. Tale difformità potrà essere regolarizzata con la presentazione di Tipo mappale in deroga alla circolare ministeriale n.2/88 per demolizione di fabbricato.

Al Catasto Fabbricati - Fg.8 particella 107 sub.2:

L'edificio risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta regolare: non si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 28.01.1991 e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato, è emerso che l'abitazione non è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.3.000,00.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.1.300,00.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 12.06.2023, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco immobili e l'elaborato planimetrico;

Inoltre, in data 19.07.2023, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato, è emerso che i locali di deposito non sono forniti dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è una destinazione esclusa dall'obbligo di redazione dell'APE. Infatti, i fabbricati esclusi sono:

- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali: box cantine autorimesse parcheggi multipiano depositi strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi - gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

- i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio e agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno", ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, etc.);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU ha già quantificato il costo nel bene 1 - abitazione sub.1;

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 12.06.2023, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco immobili e l'elaborato planimetrico;

Inoltre, in data 19.07.2023, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

L'immobile risulta libero ed in stato di totale abbandono, e non risulta alcun contratto di locazione ad uso Abitativo ai sensi della L.9.12.1998.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

L'immobile risulta libero ed in stato di totale abbandono e non risulta alcun contratto di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

Trattasi di unità immobiliare indipendente ad uso civile abitazione priva di autorimessa. Risulta libera da un lato, di

vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.2 stessa particella. Tale cortile non risulta gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui.

L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Dal sopralluogo si rileva che all'interno dei locali vi è la presenza di mobilio e oggetti di varia natura in parte ammucchiati o accatastati ed in parte sparsi in modo caotico e disordinato. I locali al piano terreno presentano diffusi e gravi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio. Anche nelle volte/soffitti di entrambi i piani, vi sono altri fenomeni di umidità derivanti da infiltrazione d'acqua.

In particolare, nella stanza del primo piano, in alcuni punti, le infiltrazioni d'acqua derivanti dal tetto di copertura hanno causato un grave ammaloramento della struttura in legno dello stesso, provocandone un suo parziale crollo che ha interessato anche il soffitto sottostante che ha ceduto a sua volta.

Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti.

L'edificio è così composto:

al piano terreno da ingresso/cucina, sala pranzo, disimpegno, bagno, cantina, locale di sgombero e cortile comune con il sub.2. Al piano primo una camere e balcone;

L'edificio nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l' unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

Trattasi di unità immobiliare posta al primo piano ad uso locale di deposito libera da un lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, collegata in parte da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.1 stessa particella. Tale cortile non risulta gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui.

L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti.

L'unità immobiliare è così composta:

Al piano primo due locali di deposito e balcone;

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l' unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

In particolare il cortile pertinenziale antistante il fabbricato, identificato con il sub.3, è un bene comune non censibile ai sub.1 e 2;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

In particolare il cortile pertinenziale antistante il fabbricato, identificato con il sub.3, è un bene comune non censibile ai sub.1 e 2;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

- * Fondazioni: muratura;
 - * Esposizione: a nord, est e ovest in aderenza ad altri fabbricati, a sud libera su cortile pertinenziale comune;
 - * Altezza interna utile: altezze medie variabili da cm.190 a cm.290;
 - * Strutture verticali: La struttura portante risulta in muratura (mattoni pieni mista pietre/tufo) di spess. variabile tra cm. 50/65 circa, e risultano a piombo e intonacate e tinteggiate;
 - * Solai: prevalentemente a volta;
 - * Copertura: Tetto in legno a due falde inclinate;
 - * Manto di copertura: manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese;
 - * Pareti esterne ed interne: miste in muratura intonacate e tinteggiate con rivestimenti nel bagno e cucina in piastrelle di ceramica;
 - * Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;
 - * Infissi esterni ed interni: in legno a vetro singolo con persiane a lamelle a due ante in legno;
 - * Volte: intonacate;
 - * Scale: in muratura;
 - * impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori in alluminio e produzione di ACS. La caldaia è posizionata all'interno dell'edificio;
 - * impianto elettrico: L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL;
 - * impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge con tubazioni incassate e collegato all'acquedotto del Monferrato;
- Non risultano altri impianti tecnologici.
- * cortile: Il fabbricato risulta con cortile pertinenziale comune con il sub.2;
 - * Posto auto: il fabbricato risulta senza autorimessa e senza posto auto;
 - * Soffitta, cantina o simili: presenza di locale ad uso cantina e di sgombero al piano terreno;
 - * Dotazioni condominiali: nessuna;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

- * Fondazioni: muratura;
- * Esposizione: a nord, est e ovest in aderenza ad altri fabbricati, a sud libera su cortile pertinenziale comune;
- * Altezza interna utile: altezze medie variabili da cm.175 a cm.380;
- * Strutture verticali: La struttura portante risulta in muratura (mattoni pieni mista pietre/tufo) di spess. variabile tra cm. 50/65 circa, e risultano a piombo e intonacate e tinteggiate in un locale, al grezzo nell'altro locale;
- * Solai: controsoffitto in legno in un locale, tetto a vista nell'altro locale;
- * Copertura: Tetto in legno a due falde inclinate;

- * Manto di copertura: manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese;
 - * Pareti esterne ed interne: miste in muratura intonacate e tinteggiate e al grezzo;
 - * Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica in un locale;
 - * Infissi esterni ed interni: mancanti in un locale, porta in legno con inserti a vetro singolo nell'altro;
 - * Volte: nessuna
 - * Scale: in muratura;
 - * impianto di riscaldamento: in un locale impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori in alluminio e produzione di ACS. La caldaia è posizionata all'interno dell'edificio;
 - * impianto elettrico: In un locale l'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL;
 - * impianto idrico: assente;
- Non risultano altri impianti tecnologici.
- * cortile: Il fabbricato risulta con cortile pertinenziale comune con il sub.1;
 - * Posto auto: nessuno;
 - * Dotazioni condominiali: nessuna;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in stato di totale abbandono.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in stato di totale abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1994 al 29/11/2004	[REDACTED]	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI BATTISTA RICCIOTTI DI TORINO	21/02/1994	51228	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	03/03/1994	1026	869
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2004 al 19/07/2023	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TORINO	25/11/2004	172	1997
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	29/11/2004	7086	4700
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1994 al 29/11/2004	██████████ ██████████ ██████████	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI BATTISTA RICCIOTTI DI TORINO	21/02/1994	51228	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	03/03/1994	1026	869
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2004 al 19/07/2023	[REDACTED]	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TORINO	25/11/2004	172	1997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	29/11/2004	7086	4700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 19/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 10/04/2015
 Reg. gen. 1479 - Reg. part. 155
 Quota: 1/1
 Importo: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 110.750,15
 Spese: € 26.490,69
 Interessi: € 22.759,16

Percentuale interessi: 685,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 09/04/2014
N° repertorio: 938

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 09/06/2016

Reg. gen. 2659 - Reg. part. 340

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 423.969,09

Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA

Data: 04/05/2016

N° repertorio: 434

- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 16/07/2018

Reg. gen. 3535 - Reg. part. 352

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 1.031.306,78

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Data: 12/07/2018

N° repertorio: 6297

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/01/2020

Reg. gen. 335 - Reg. part. 278

Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/05/2023

Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2388

Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 19/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 10/04/2015
Reg. gen. 1479 - Reg. part. 155
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] L.
Capitale: € 110.750,15
Spese: € 26.490,69
Interessi: € 22.759,16
Percentuale interessi: 685,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 09/04/2014
N° repertorio: 938
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 09/06/2016
Reg. gen. 2659 - Reg. part. 340
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 423.969,09
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 04/05/2016
N° repertorio: 434
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 16/07/2018
Reg. gen. 3535 - Reg. part. 352
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 1.031.306,78
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 6297

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/01/2020
Reg. gen. 335 - Reg. part. 278
Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/05/2023

Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2388

Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Moncestino in "Aree ed edifici di recupero urbanistico ed edilizio", classe IIb (pericolosità geomorfologica).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Moncestino in "Aree ed edifici di recupero urbanistico ed edilizio", classe IIb (pericolosità geomorfologica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncestino, effettuati in data 07.09.2023, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.456 del 04.07.1992 riguardante risanamento e ristrutturazione del fabbricato;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.550 del 19.02.1994 riguardante opere di variante in corso d'opera di cui alla precedente C.E. 456/92 inerente la diversa distribuzione spazi interni e modifiche aperture e prospetto sud.

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.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncestino e parti integranti della CONCESSIONE EDILIZIA N.550 del 19.02.1994, risultano difformità edilizie ovvero esiste la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati agli atti autorizzativi principalmente per modifiche sul prospetto sud e modeste difformità interne. Occorre quindi presentare pratica in Sanatoria presso il SUE di Moncestino.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncestino, effettuati in data 07.09.2023, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.456 del 04.07.1992 riguardante risanamento e ristrutturazione del fabbricato;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.550 del 19.02.1994 riguardante opere di variante in corso d'opera di cui alla precedente C.E. 456/92 inerente la diversa distribuzione spazi interni e modifiche aperture e prospetto sud.

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.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncestino e parti integranti della CONCESSIONE EDILIZIA N.550 del 19.02.1994, non risultano difformità edilizie ovvero esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati agli atti autorizzativi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e quindi non vi sono vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e quindi non vi sono vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Lo scrivente rileva che nella Certificazione Notarile del 29/05/2023 non è stato indicato quanto segue:
Nella scrittura privata di vendita autenticata in capo a Bosini Adriano, riferito all'immobile Fg.8 particella 109 sub.4, si rileva che "i comparenti si danno atto che l'immobile oggetto della presente gode del diritto di passaggio sulla confinante proprietà Leone Valentina od aventi causa per raggiungere il passaggio esistente lungo il fronte del F.8 n.108."

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 109 del Fg.8 di Moncestino sono: a nord in ragione dei mappali 105-104-103-107-162-160-9, a est in ragione dei mappali 11, a ovest e a sud in ragione della via pubblica;

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 109 del Fg.8 di Moncestino sono: a nord in ragione dei mappali 105-104-103-107-162-160-9, a est in ragione dei mappali 11, a ovest e a sud in ragione della via pubblica;

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,50 mq	58,50 mq	1	58,50 mq	2,80 m	T
Abitazione	72,85 mq	96,70 mq	1	96,70 mq	2,70 m	1
Abitazione	61,10 mq	84,85 mq	1	84,85 mq	2,70 m	2
Cantina	30,00 mq	41,00 mq	0,20	8,20 mq	2,80 m	t
Soffitta	76,00 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	2,75 m	3
Cortile	230,00 mq	230,00 mq	0,18	41,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				307,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				307,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE SIA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO E SIA DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	14,50 mq	18,20 mq	1	18,20 mq	2,80 m	T
Cantina	90,00 mq	118,50 mq	0,20	23,70 mq	2,80 m	T
Abitazione	42,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,70 m	1
Abitazione	91,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	2,70 m	2
Soffitta	68,00 mq	85,00 mq	0,20	17,00 mq	2,80 m	3
Terrazza	50,00 mq	50,00 mq	0,15	7,50 mq	0,00 m	1
PORTICATO	16,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	2,80 m	1

Totale superficie convenzionale:	246,40 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	246,40 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE SIA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO E SIA DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

L'unità oggetto di pignoramento è stata costituita come Ente Urbano di mq.470 da impianto meccanografico del 20.06.1984;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 1 mappale 109 del Foglio 8 del Comune di Moncestino, piano T, con categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani e subalterno 2 mappale 109 del Foglio 8 del Comune di Moncestino, piano T, con categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, come da impianto meccanografico del 30.06.1987;

Successivamente, con Variazione per ampliamento, frazionamento e fusione del 07.01.1997 in atti dal 07.01.1997 (n.A00005.1/1997) è stata originata l'unità immobiliare particella 109 sub.3 del Fg.8 stesso comune, piano T-1-2-3 con categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5, sup.catastale 249 mq, rendita €. 569,39;

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

L'unità oggetto di pignoramento è stata costituita come Ente Urbano di mq.470 da impianto meccanografico del 20.06.1984;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 1 mappale 109 del Foglio 8 del Comune di Moncestino, piano T, con categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani e subalterno 2 mappale 109 del Foglio 8 del Comune di Moncestino, piano T, con categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, come da impianto meccanografico del 30.06.1987;

Successivamente, con Variazione per ampliamento, frazionamento e fusione del 07.01.1997 in atti dal 07.01.1997 (n.A00005.1/1997) è stata originata l'unità immobiliare particella 109 sub.4 del Fg.8 stesso

comune, piano T-1-2-3 con categoria A/2, classe 2, consistenza 11, sup. catastale 276 mq, rendita €. 596,51;

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	109	3		A2	2	10,50	249 mq	569,39 €	T-1-2-3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	109				ENTE URBANO		00 04 70 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 12/06/2023 e la presa visione dello stato dei luoghi, è emerso:

Al Catasto Terreni - Fg.8 particella 109:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta regolare.

Al Catasto Fabbricati - Fg.8 particella 109 sub.3:

L'edificio risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 07.01.1997 e lo stato dei luoghi per esatta rappresentazione grafica e modifica aperture esterne, così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione al catasto fabbricati di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	109	4		A2	2	11	276 mq	596,51 €	T-1-2-3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	109				ENTE URBANO		00 04 70 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 12/06/2023 e la presa visione dello stato dei luoghi, è emerso:

Al Catasto Terreni - Fig.8 particella 109:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta regolare.

Al Catasto Fabbricati - Fig.8 particella 109 sub.4:

L'edificio risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 07.01.1997 e lo stato dei luoghi per esatta rappresentazione grafica e/o diversa distribuzione spazi interni, così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione al catasto fabbricati di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato, è emerso che il fabbricato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €3.000,00 a cui si dovrà aggiungere un costo di rilievo e stesura delle piante e dei prospetti (circa €1.500);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €500,00.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 12.06.2023, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 19.07.2023, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato, è emerso che il fabbricato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €350,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU ha già quantificato il costo nel bene 3;

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €500,00.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 12.06.2023, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 19.07.2023, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

PATTI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

L'immobile risulta libero ed in stato di totale abbandono, e non risulta alcun contratto di locazione ad uso Abitativo ai sensi della L.9.12.1998.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

L'immobile risulta libero ed in stato di totale abbandono, e non risulta alcun contratto di locazione ad uso Abitativo ai sensi della L.9.12.1998.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Trattasi di fabbricato indipendente ad uso civile abitazione priva di autorimessa. Risulta libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia

interna,

avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale comune con il sub.4 stessa particella. Tale cortile non risulta gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui.

L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. I locali presentano

diffusi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio. Anche nelle volte/soffitti, nei vari piani, presentano altri fenomeni di umidità derivanti da infiltrazione d'acqua.

Si evidenzia nella stanza al piano terra, il totale crollo della volta nella camera adiacente il vano scala. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti.

L'edificio è così composto:

al piano terreno da ingresso su vano scala, antibagno, bagno, due camere e due locali cantina;

al piano primo da due camere, bagno, corridoio, cucinino e giardino comune;

al piano secondo da due camere, corridoio, ripostiglio e bagno;

al piano terzo ampio locale di sgombero/sottotetto;

L'edificio nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Trattasi di fabbricato indipendente ad uso civile abitazione priva di autorimessa. Risulta libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale comune con il sub.3 stessa particella. Tale cortile non risulta gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui.

L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. I locali presentano

diffusi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio. Anche nelle volte/soffitti, nei vari piani, presentano altri fenomeni di umidità derivanti da infiltrazione d'acqua.

Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti.

L'edificio è così composto:

al piano terreno da ingresso una camera e tre locali cantina;

al piano primo da due camere, corridoio, porticato e terrazzo;

al piano secondo da quattro camere, corridoio, ripostiglio, disimpegno e bagno;

al piano terzo da due locali di sgombero/sottotetto;

L'edificio nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

In particolare il cortile pertinenziale è un bene comune tra i sub.3 e 4;

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

In particolare il cortile pertinenziale è un bene comune tra i sub.3 e 4;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Si rileva che l'immobile gode del diritto di passaggio sulla confinante proprietà Leone Valentina od aventi causa per raggiungere il passaggio già esistente lungo il fronte del F.8 n.108.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

- * Fondazioni: muratura;
- * Esposizione: a nord in aderenza ad altre proprietà e terrapieno, a est confinante con sub.4, a sud su via pubblica a ovest su giardino e terrapieno;
- * Altezza interna utile: altezze medie variabili fino a cm.280;
- * Strutture verticali: La struttura portante risulta in muratura di spess. variabile tra cm. 50/65 circa, e risultano a piombo intonacate e tinteggiate;
- * Solai: prevalentemente a volta;
- * Copertura: Tetto in legno a più falde inclinate;
- * Manto di copertura: manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese;
- * Pareti esterne ed interne: miste in muratura intonacate e tinteggiate con rivestimenti nel bagno e cucina in piastrelle di ceramica;
- * Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;
- * Infissi esterni ed interni: in legno a vetro singolo con persiane a lamelle a due ante in legno;
- * Volte: intonacate;
- * Scale: in muratura;
- * impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento presente ma non verificabile;
- * impianto elettrico: L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL;
- * impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge con tubazioni incassate e collegato

all'acquedotto del Monferrato;

Non risultano altri impianti tecnologici.

- * cortile: Il fabbricato risulta con cortile pertinenziale comune con il sub.4;
- * Posto auto: il fabbricato risulta senza autorimessa e senza posto auto;
- * Soffitta, cantina o simili: presenza di locale ad uso cantina e di sottotetto;
- * Dotazioni condominiali: nessuna;

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

- * Fondazioni: muratura;
 - * Esposizione: a nord in aderenza ad altre proprietà e terrapieno, a est su terrazzo , a sud su via pubblica a ovest confinante con sub.3;
 - * Altezza interna utile: altezze medie variabili fino a cm.280;
 - * Strutture verticali: La struttura portante risulta in muratura di spess. variabile tra cm. 50/65 circa, e risultano a piombo intonacate e tinteggiate;
 - * Solai: prevalentemente a volta;
 - * Copertura: Tetto in legno a più falde inclinate;
 - * Manto di copertura: manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese;
 - * Pareti esterne ed interne: miste in muratura intonacate e tinteggiate con rivestimenti nel bagno e cucina in piastrelle di ceramica;
 - * Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;
 - * Infissi esterni ed interni: in legno a vetro singolo con persiane a lamelle a due ante in legno;
 - * Volte: intonacate;
 - * Scale: in muratura;
 - * impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento presente ma non verificabile;
 - * impianto elettrico: L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL;
 - * impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge con tubazioni incassate e collegato all'acquedotto del Monferrato;
- Non risultano altri impianti tecnologici.
- * cortile: Il fabbricato risulta con cortile pertinenziale comune con il sub.3;
 - * Posto auto: il fabbricato risulta senza autorimessa e senza posto auto;
 - * Soffitta, cantina o simili: presenza di locale ad uso cantina e di sottotetto;
 - * Dotazioni condominiali: nessuna;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in stato di totale abbandono.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in stato di totale abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1998 al 26/06/2004	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO VISCUSI DI TORINO	11/02/1998	269898	26635
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	10/03/1998	1306	1077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/06/2004 al 19/07/2023	[REDACTED]	DECRETO DI TRASFERIMENTO	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE DI TORINO	22/06/2004			54	99
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CASALE MONFERRATO	26/06/2004			4097	2903
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1998 al 26/06/2004	[REDACTED]	SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GENNARO VISCUSI DI TORINO	11/02/1998	269902	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	13/03/1998	1362	1116
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/06/2004 al 19/07/2023	[REDACTED]	DECRETO DI TRASFERIMENTO	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE DI TORINO	22/06/2004			54	99
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CASALE MONFERRATO	26/06/2004			4097	2903
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 19/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 10/04/2015
Reg. gen. 1479 - Reg. part. 155
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 110.750,15
Spese: € 26.490,69
Interessi: € 22.759,16
Percentuale interessi: 685,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 09/04/2014
N° repertorio: 938
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 09/06/2016
Reg. gen. 2659 - Reg. part. 340
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 423.969,09
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 04/05/2016
N° repertorio: 434
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 16/07/2018
Reg. gen. 3535 - Reg. part. 352
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 1.031.306,78
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 6297

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/01/2020
Reg. gen. 335 - Reg. part. 278
Quota: 1/1

A favore di BANCA SELLA S.P.A.
Contro GRUPPO ORDINE S.R.L.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/05/2023

Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2388

Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 19/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 10/04/2015

Reg. gen. 1479 - Reg. part. 155

Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 110.750,15

Spese: € 26.490,69

Interessi: € 22.759,16

Percentuale interessi: 685,00 %

Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA

Data: 09/04/2014

N° repertorio: 938

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 09/06/2016

Reg. gen. 2659 - Reg. part. 340

Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 423.969,09

Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA

Data: 04/05/2016

N° repertorio: 434

- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 16/07/2018

Reg. gen. 3535 - Reg. part. 352

Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 1.031.306,78
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 6297

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/01/2020
Reg. gen. 335 - Reg. part. 278
Quota: 1/1
[REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/05/2023
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2388
Quota: 1/1
[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Moncestino in "Aree ed edifici di recupero urbanistico ed edilizio", classe IIb (pericolosità geomorfologica).

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Moncestino in "Aree ed edifici di recupero urbanistico ed edilizio", classe IIb (pericolosità geomorfologica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncestino, effettuati in data 07.09.2023, inerenti all'immobile pignorato, non risulta depositata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile foglio 8 mappale 109, compreso domande di condono edilizio e/o sanatorie edilizie.

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.

In assenza di concessioni edilizie e tavole progettuali allegate ad atti autorizzativi rappresentanti l'immobile pignorato, la verifica della regolarità edilizia avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di prima costituzione presente in banca dati presso l'U.T.E. di competenza e lo stato dei luoghi.

L'attuale situazione urbanistica risulta quindi non regolare:

si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come indicato nella sezione "dati catastali".

Occorre quindi presentare pratica in Sanatoria presso il SUE di Moncestino.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncestino, effettuati in data 07.09.2023, inerenti all'immobile pignorato, non risulta depositata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile foglio 8 mappale 109, compreso domande di condono edilizio e/o sanatorie edilizie.

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.

In assenza di concessioni edilizie e tavole progettuali allegate ad atti autorizzativi rappresentanti l'immobile pignorato, la verifica della regolarità edilizia avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di prima costituzione presente in banca dati presso l'U.T.E. di competenza e lo stato dei luoghi.

L'attuale situazione urbanistica risulta quindi non regolare:

si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come indicato nella sezione "dati catastali".

Occorre quindi presentare pratica in Sanatoria presso il SUE di Moncestino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e quindi non vi sono vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e quindi non vi sono vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche degli edifici, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni pertinenziali, degli accessori, servitù ed ubicazione, il CTU predispone due lotti di vendita i cui dati catastali sono:

LOTTO UNO:

- Comune di Moncestino:

C.F. - Fg.8, particella 107, sub.1, cat.A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, sup.cat. 105 mq., rendita €. 92,19, piano T-1;

C.F. - Fg.8, particella 107, sub.2, cat.C/2, classe U, consistenza 49 mq, sup.cat. 86 mq., rendita €. 50,61, piano 1;

C.F. - Fg.8, particella 107, sub.3, B.C.N.C. (cortile comune ai sub.1-2);

LOTTO DUE:

- Comune di Moncestino:

C.F. - Fg.8, particella 109, sub.3, cat.A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, sup.cat. 249 mq., rendita €.569,39, piano T-1-2-3;

C.F. - Fg.8, particella 109, sub.4, cat.A/2, classe 2, consistenza 11 vani, sup.cat. 276 mq., rendita €. 596,51, piano T-1-2-3;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1
CASA FG.8 MAPPALE 107 SUB.1: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da un lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.2 stesso

mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. In mappa risulta ancora un basso fabbricato posto sul cortile pertinenziale con funzioni accessorie all'abitazione ma ormai demolito. Il Comune di Moncestino, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 6,52 km² e ha altitudine 287 m s.l.m. (minima 135 e massima 339), conta 189 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat) e i suoi abitanti vengono normalmente chiamati Moncestinesi. Le frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: Coggia e Seminenga. La zona sismica per il territorio di Moncestino è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.723 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Moncestino dista, tra le più vicine provincie del Piemonte, circa Km.40 da Vercelli, circa Km. 39 da Asti, circa Km.54 Torino. Dista circa Km.19 dalla cittadina di Verolengo, ove si il più vicino svincolo autostradale. Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 107, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 107, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 24.186,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1
MAGAZZINO FG.8 MAPPALE 107 SUB.2: Trattasi di due locali catastalmente destinati a locali di deposito, posti al primo piano dell'edificio principale di vecchia costruzione ad uso abitazione (sub.1) e liberi da un lato. Un locale risulta collegato direttamente, da scala interna, alla sala pranzo dell'abitazione (sub.1) posto piano terreno e si presenta con caratteristiche prevalentemente abitative, mentre all'altro locale vi si accede attualmente tramite eventuale scala a pioli dal locale di sgombero dell'abitazione (sub.1) posto sempre al piano terreno. Entrambi i locali hanno la stessa struttura

portante in muratura dell'abitazione (sub.1) e tetto in legno a due falde inclinate con copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.1 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 107, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 107, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 10.104,90

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1	120,93 mq	200,00 €/mq	€ 24.186,00	100,00%	€ 24.186,00
Bene N° 2 - Magazzino Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1	77,73 mq	130,00 €/mq	€ 10.104,90	100,00%	€ 10.104,90
				Valore di stima:	€ 34.290,90

Valore di stima: € 34.290,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1300,00	€
Redazione di Attestato di Prestazione Energetica	350,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	1500,00	€

Valore finale di stima: € 28.140,90

Lo scopo della perizia è rappresentato nel determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Per "valore di mercato" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- "ammontare stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- "...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- "...tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- "...dopo un'adeguata attività di marketing..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- "...durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

METODO DI STIMA:

La presente relazione di stima è stata redatta tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale;
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc);
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento;
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc);

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3
 ABITAZIONE FG.8 MAPPALE 109 SUB.3:Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale comune con il sub.4 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Il Comune di Moncestino, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 6,52 km² e ha altitudine 287 m s.l.m. (minima 135 e massima 339), conta 189 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat) e i suoi abitanti vengono normalmente chiamati Moncestinesi. Le frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: Coggia e Seminenga. La zona sismica per il territorio di Moncestino è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.723 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Moncestino dista, tra le più vicine provincie del Piemonte, circa Km.40 da Vercelli, circa Km. 39 da Asti, circa Km.54 Torino. Dista circa Km.19 dalla cittadina di Verolengo, ove si il più vicino svincolo autostradale. Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 109, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 109, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 61.530,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla

stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3
 ABITAZIONE FG.8 MAPPALE 109 SUB.4: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale comune con il sub.3 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 109, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 109, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 49.280,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 3 - Fabbricato civile Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2- 3	307,65 mq	200,00 €/mq	€ 61.530,00	100,00%	€ 61.530,00
Bene N° 4 - Fabbricato civile Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2- 3	246,40 mq	200,00 €/mq	€ 49.280,00	100,00%	€ 49.280,00
				Valore di stima:	€ 110.810,00

Valore di stima: € 110.810,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Attestato di prestazione energetica	700,00	€

Valore finale di stima: € 101.110,00

METODO DI STIMA:

La presente relazione di stima è stata redatta tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale;
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc);
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento;
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc);

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NULLA DA SEGNALARE

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 04/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zatti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ N° 2 Altri allegati - VISURE E SCHEDE CATASTALI
- ✓ N° 3 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA WEGIS
- ✓ N° 4 Altri allegati - ELENCO IMMOBILI
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Altri allegati - DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE
- ✓ N° 7 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 8 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE
- ✓ N° 9 Altri allegati - RICEVUTA INVIO PERIZIA ALLE PARTI
- ✓ N° 10 Altri allegati - VERBALE DI PRIMO ACCESSO
- ✓ N° 11 Altri allegati - CHECK LIST
- ✓ N° 12 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 13 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1
CASA FG.8 MAPPALE 107 SUB.1: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da un lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.2 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. In mappa risulta ancora un basso fabbricato posto sul cortile pertinenziale con funzioni accessorie all'abitazione ma ormai demolito. Il Comune di Moncestino, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 6,52 km² e ha altitudine 287 m s.l.m. (minima 135 e massima 339), conta 189 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat) e i suoi abitanti vengono normalmente chiamati Moncestinesi. Le frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: Coggia e Seminenga. La zona sismica per il territorio di Moncestino è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.723 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Moncestino dista, tra le più vicine province del Piemonte, circa Km.40 da Vercelli, circa Km. 39 da Asti, circa Km.54 Torino. Dista circa Km.19 dalla cittadina di Verolengo, ove si il più vicino svincolo autostradale. Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 107, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 107, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Moncestino in "Aree ed edifici di recupero urbanistico ed edilizio", classe IIb (pericolosità geomorfologica).
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1
MAGAZZINO FG.8 MAPPALE 107 SUB.2: Trattasi di due locali catastalmente destinati a locali di deposito, posti al primo piano dell'edificio principale di vecchia costruzione ad uso abitazione (sub.1) e liberi da un lato. Un locale risulta collegato direttamente, da scala interna, alla sala pranzo dell'abitazione (sub.1) posto piano terreno e si presenta con caratteristiche prevalentemente abitative, mentre all'altro locale vi si accede attualmente tramite eventuale scala a pioli dal locale di sgombero dell'abitazione (sub.1) posto sempre al piano terreno. Entrambi i locali hanno la stessa struttura portante in muratura dell'abitazione (sub.1) e tetto in legno a due falde inclinate con copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.1 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 107, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 107, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Moncestino in "Aree ed edifici di recupero urbanistico ed edilizio", classe IIb (pericolosità geomorfologica).

Prezzo base d'asta: € 28.140,90

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3
ABITAZIONE FG.8 MAPPALE 109 SUB.3: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale comune con il sub.4 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Il Comune di Moncestino, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 6,52 km² e ha altitudine 287 m s.l.m. (minima 135 e massima 339), conta 189 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat) e i suoi abitanti vengono normalmente chiamati Moncestinesi. Le frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: Coggia e Seminenga. La zona sismica per il territorio di Moncestino è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.723 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Moncestino dista, tra le più vicine provincie del Piemonte, circa Km.40 da Vercelli, circa Km. 39 da Asti, circa Km.54 Torino. Dista circa Km.19 dalla cittadina di Verolengo, ove si il più vicino svincolo autostradale. Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 109, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 109, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Moncestino in "Aree ed edifici di recupero urbanistico ed edilizio", classe IIb (pericolosità geomorfologica).
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3
ABITAZIONE FG.8 MAPPALE 109 SUB.4: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale comune con il sub.3 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 109, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 109, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Moncestino in "Aree ed edifici di recupero urbanistico ed edilizio", classe IIb (pericolosità geomorfologica).

Prezzo base d'asta: € 101.110,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.140,90

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 107, Sub. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 107, Qualità ENTE URBANO	Superficie	120,93 mq
Stato conservativo:	<p>Trattasi di unità immobiliare indipendente ad uso civile abitazione priva di autorimessa. Risulta libera da un lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.2 stessa particella. Tale cortile non risulta gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui. L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Dal sopralluogo si rileva che all'interno dei locali vi è la presenza di mobili e oggetti di varia natura in parte ammassati o accatastati ed in parte sparsi in modo caotico e disordinato. I locali al piano terreno presentano diffusi e gravi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio. Anche nelle volte/soffitti di entrambi i piani, vi sono altri fenomeni di umidità derivanti da infiltrazione d'acqua. In particolare, nella stanza del primo piano, in alcuni punti, le infiltrazioni d'acqua derivanti dal tetto di copertura hanno causato un grave ammaloramento della struttura in legno dello stesso, provocandone un suo parziale crollo che ha interessato anche il soffitto sottostante che ha ceduto a sua volta. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti. L'edificio è così composto: al piano terreno da ingresso/cucina, sala pranzo, disimpegno, bagno, cantina, locale di sgombero e cortile comune con il sub.2. Al piano primo una camere e balcone; L'edificio nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.</p>		
Descrizione:	<p>CASA FG.8 MAPPALE 107 SUB.1: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da un lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.2 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. In mappa risulta ancora un basso fabbricato posto sul cortile pertinenziale con funzioni accessorie all'abitazione ma ormai demolito. Il Comune di Moncestino, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 6,52 km² e ha altitudine 287 m s.l.m. (minima 135 e massima 339), conta 189 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat) e i suoi abitanti vengono normalmente chiamati Moncestinesi. Le frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: Coggia e Seminenga. La zona sismica per il territorio di Moncestino è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.723 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Moncestino dista, tra le più vicine provincie del Piemonte, circa Km.40 da Vercelli, circa Km. 39 da Asti, circa Km.54 Torino. Dista circa Km.19 dalla cittadina di Verolengo, ove si il più vicino svincolo autostradale. Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 107, Sub. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 107, Qualità ENTE URBANO	Superficie	77,73 mq
Stato conservativo:	Trattasi di unità immobiliare posta al primo piano ad uso locale di deposito libera da un lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, collegata in parte da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.1 stessa particella. Tale cortile non risulta gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui. L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti. L'unità immobiliare è così composta: Al piano primo due locali di deposito e balcone; L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.		
Descrizione:	MAGAZZINO FG.8 MAPPALE 107 SUB.2: Trattasi di due locali catastalmente destinati a locali di deposito, posti al primo piano dell'edificio principale di vecchia costruzione ad uso abitazione (sub.1) e liberi da un lato. Un locale risulta collegato direttamente, da scala interna, alla sala pranzo dell'abitazione (sub.1) posto piano terreno e si presenta con caratteristiche prevalentemente abitative, mentre all'altro locale vi si accede attualmente tramite eventuale scala a pioli dal locale di sgombero dell'abitazione (sub.1) posto sempre al piano terreno. Entrambi i locali hanno la stessa struttura portante in muratura dell'abitazione (sub.1) e tetto in legno a due falde inclinate con copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.1 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.110,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	307,65 mq

	- Fg. 8, Part. 109, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 109, Qualità ENTE URBANO		
Stato conservativo:	<p>Trattasi di fabbricato indipendente ad uso civile abitazione priva di autorimessa. Risulta libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale comune con il sub.4 stessa particella. Tale cortile non risulta gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui. L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. I locali presentano diffusi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio. Anche nelle volte/soffitti, nei vari piani, presentano altri fenomeni di umidità derivanti da infiltrazione d'acqua. Si evidenzia nella stanza al piano terra, il totale crollo della volta nella camera adiacente il vano scala. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti. L'edificio è così composto: al piano terreno da ingresso su vano scala, antibagno, bagno, due camere e due locali cantina; al piano primo da due camere, bagno, corridoio, cucinino e giardino comune; al piano secondo da due camere, corridoio, ripostiglio e bagno; al piano terzo ampio locale di sgombero/sottotetto; L'edificio nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.</p>		
Descrizione:	<p>ABITAZIONE FG.8 MAPPALE 109 SUB.3:Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale comune con il sub.4 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Il Comune di Moncestino, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 6,52 km² e ha altitudine 287 m s.l.m. (minima 135 e massima 339), conta 189 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat) e i sui abitanti vengono normalmente chiamati Moncestinesi. Le frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: Coggia e Seminenga. La zona sismica per il territorio di Moncestino è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.) e ha 2.723 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Moncestino dista, tra le più vicine provincie del Piemonte, circa Km.40 da Vercelli, circa Km. 39 da Asti, circa Km.54 Torino. Dista circa Km.19 dalla cittadina di Verolengo, ove si il più vicino svincolo autostradale. Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 109, Sub. 4, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 109, Qualità ENTE URBANO	Superficie	246,40 mq

Stato conservativo:	Trattasi di fabbricato indipendente ad uso civile abitazione priva di autorimessa. Risulta libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale comune con il sub.3 stessa particella. Tale cortile non risulta gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui. L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. I locali presentano diffusi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio. Anche nelle volte/soffitti, nei vari piani, presentano altri fenomeni di umidità derivanti da infiltrazione d'acqua. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti. L'edificio è così composto: al piano terreno da ingresso una camera e tre locali cantina; al piano primo da due camere, corridoio, porticato e terrazzo; al piano secondo da quattro camere, corridoio, ripostiglio, disimpegno e bagno; al piano terzo da due locali di sgombero/sottotetto; L'edificio nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.
Descrizione:	ABITAZIONE FG.8 MAPPALE 109 SUB.4: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale comune con il sub.3 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 10/04/2015
Reg. gen. 1479 - Reg. part. 155
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.750,15
Spese: € 26.490,69
Interessi: € 22.759,16
Percentuale interessi: 685,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 09/04/2014
N° repertorio: 938
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 09/06/2016
Reg. gen. 2659 - Reg. part. 340
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 423.969,09
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 04/05/2016
N° repertorio: 434
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 16/07/2018
Reg. gen. 3535 - Reg. part. 352
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 1.031.306,78
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 6297

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/01/2020
Reg. gen. 335 - Reg. part. 278
Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/05/2023
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2388
Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONGESTINO (AL) - VIA FUCINA 9, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 10/04/2015
Reg. gen. 1479 - Reg. part. 155
Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 110.750,15
Spese: € 26.490,69
Interessi: € 22.759,16
Percentuale interessi: 685,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 09/04/2014
N° repertorio: 938

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 09/06/2016
Reg. gen. 2659 - Reg. part. 340
Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 423.969,09
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 04/05/2016
N° repertorio: 434

- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 16/07/2018
Reg. gen. 3535 - Reg. part. 352
Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 1.031.306,78
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 6297

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/01/2020
Reg. gen. 335 - Reg. part. 278
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/05/2023
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2388
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 10/04/2015
Reg. gen. 1479 - Reg. part. 155
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 110.750,15
Spese: € 26.490,69
Interessi: € 22.759,16
Percentuale interessi: 685,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 09/04/2014
N° repertorio: 938
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 09/06/2016
Reg. gen. 2659 - Reg. part. 340
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 423.969,09

Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA

Data: 04/05/2016

N° repertorio: 434

- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 16/07/2018

Reg. gen. 3535 - Reg. part. 352

Quota: 1/1

[REDACTED]

Capitale: € 1.031.306,78

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Data: 12/07/2018

N° repertorio: 6297

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/01/2020

Reg. gen. 335 - Reg. part. 278

Quota: 1/1

[REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/05/2023

Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2388

Quota: 1/1

[REDACTED]

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, PIANO T-1-2-3

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 10/04/2015

Reg. gen. 1479 - Reg. part. 155

Quota: 1/1

[REDACTED]

Capitale: € 110.750,15

Spese: € 26.490,69

Interessi: € 22.759,16

Percentuale interessi: 685,00 %

Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA

Data: 09/04/2014

N° repertorio: 938

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 09/06/2016
Reg. gen. 2659 - Reg. part. 340
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 423.969,09
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 04/05/2016
N° repertorio: 434
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 16/07/2018
Reg. gen. 3535 - Reg. part. 352
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 1.031.306,78
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 6297

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/01/2020
Reg. gen. 335 - Reg. part. 278
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/05/2023
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2388
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]