
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3).	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3).	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini.....	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21

Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 16.630,00	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 26.830,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3)	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3)	29

INCARICO

In data 02/04/2024, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Trino, 5 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, PEC massimiliano.da.cruz@geopec.it, Tel. 016158756, Fax 016158756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - PIAZZA PIEMONTE N.1 (CATASTALMENTE N.3)

Appartamento a piano primo in fabbricato condominiale composto da cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - PIAZZA PIEMONTE N.1 (CATASTALMENTE N.3)

Appartamento a piano primo in fabbricato condominiale composto da ingresso, disimpegno, due vani, cucina, servizio igienico, due balconi e terrazzo, oltre a solaio sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come richiesto dal mandato del G.E., il perito controllava la completezza della documentazione ex art. 567 comma II C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) rilevando che tale documentazione risulta regolare. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. La certificazione notarile contiene e riporta dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella sulla quale insiste il bene in oggetto confina:

- a nord con particella 179 dello stesso foglio 21
- ad est con particella 184 dello stesso foglio 21
- a sud con viabilità comunale - Via Mario Bavoso - Via Umberto I (su mappa catastale)
- ad ovest con viabilità comunale - Piazza Piemonte

L'unità immobiliare in oggetto confina:

- a nord con altra unità immobiliare
- ad est con vuoto su cortile particella 180 dello stesso foglio 21
- a sud con vano scala condominiale
- ad ovest con viabilità comunale - Piazza Piemonte

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,70 mq	58,40 mq	1	58,40 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	2,75 mq	2,75 mq	0,25	0,69 mq	0,00 m	1

Totale superficie convenzionale:	59,09 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	59,09 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/12/1986 al 20/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 0,19 Piano 1
Dal 20/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 0,19 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 19/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 19/06/2002 al 27/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 27/03/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 29/12/2005 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 29/12/2005 al 07/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 07/09/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 11/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3

		Superficie catastale 121 mq Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 11/11/2015 al 19/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 149 mq Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 19/06/2017 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 149 mq Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 15/06/2022 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 149 mq Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 03/07/2024 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 79 mq Rendita € 263,39 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	180	3		A2	2	3	79 mq	263,39 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	180				Ente Urbano		04 70 mq			

Corrispondenza catastale

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

Si è riscontrato che le planimetrie catastali sono state erroneamente abbinate alle visure catastali, pertanto si è provveduto alla trasmissione del modello unico istanza all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria al fine di richiedere la rettifica di abbinamento delle planimetrie e la correzione della superficie catastale indicata in visura.

Si precisa che non c'è corrispondenza tra il numero civico indicato in visura e quello effettivo, ma tale difformità non ha alcuna rilevanza giuridica né tributaria né fiscale e potrà eventualmente essere rettificata dall'acquirente in sede di eventuale futura ristrutturazione dell'immobile o mediante autonoma segnalazione all'Agenzia del Territorio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Si riscontra la presenza di distacchi superficiali di tinteggiatura ed intonaco.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale le cui parti comuni risultano essere l'atrio ed il vano scala.

L'unità immobiliare risulta titolare di 175/1000 condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione a piano primo in fabbricato su tre piani fuori terra oltre a piano interrato con annessa area cortilizia di pertinenza, edificato ad inizio 1900 e successivamente oggetto di interventi di ristrutturazione. Il fabbricato è ubicato nel comune di Morano sul Po in angolo tra Piazza Piemonte e Via Umberto I, in zona centrale dell'abitato.

L'accesso al fabbricato avviene da vano scala condominiale accessibile tramite portoncino pedonale in legno da Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3).

Il fabbricato si presenta con figura in pianta irregolare e si sviluppa complessivamente su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) ed un livello interrato collegati verticalmente con scala in muratura interna.

La struttura portante ed i tamponamenti sono in muratura portante con orizzontamenti piani in latero cemento. La scala di collegamento condominiale è realizzata con struttura in muratura rivestita in pietra naturale. La copertura presenta orditura in legno e manto in coppi in sufficienti condizioni di manutenzione. Le facciate sono intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite in pietra naturale complessivamente in discrete condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice protetti da ante in legno in scarse condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono in parte in muratura portante ed in parte in mattoni forati intonacate e tinteggiate e presentano rivestimenti ceramici nei bagni con altezza pari a 1,60 m. I pavimenti interni sono realizzati in piastrelle di marmiglia nelle camere ed in cucina ed in piastrelle di ceramica nei bagni. Gli infissi interni sono in legno/vetro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario sottotraccia, impianto di smaltimento dei reflui collegato alla fognatura comunale, impianto di adduzione gas di rete, impianto di riscaldamento con tubazioni incassate nella muratura, terminali in ghisa privo di generatore.

L'unità immobiliare a Piano Primo con altezza interna di circa 2,85 m. è suddivisa come segue:

Soggiorno / Cucina di circa 15,15 mq.

Disimpegno di circa 3,00 mq.

Bagno di circa 5,15 mq. avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, vasca, wc e bidet e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Camera di circa 23,40 mq.

Balcone di circa 2,75 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Atto di conferimento di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Sormani di Milano	27/03/2003	279297	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Alessandria - Casale Monferrato	15/04/2003	2265	1766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2005 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Sormani di Milano	29/12/2005	330072	71818
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Alessandria - Casale Monferrato	05/01/2006	78	52
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2005 al 07/09/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Sormani	29/12/2005	330082	71820

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Alessandria - Casale Monferrato	05/01/2006	79	53
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2012 al 19/06/2017	**** Omissis ****	Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Marchetti di Milano	07/09/2012	9244	4797
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Alessandria - Casale Monferrato	17/09/2012	3827	2991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2017 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vidari Francesco Pene di Torino	19/06/2017	72908	10304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Alessandria - Casale Monferrato	04/07/2017	2916	2219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giandomenico Vulcano	15/06/2022	1342	1094
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Alessandria -	21/06/2022	3214	2584

		Casale Monferrato			
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Casale Monferrato, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sequestro conservativo**
Trascritto a Alessandria - Casale Monferrato il 30/08/2023
Reg. gen. 4504 - Reg. part. 3736
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**
Trascritto a Alessandria - Casale Monferrato il 21/02/2024
Reg. gen. 865 - Reg. part. 68
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione a trascrizione RP 3736 del 30/08/2023

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRGC Vigente del Comune di Morano su Po, aggiornato con Variante Generale n. 2, all'art. 8 delle N.T.A. di piano individua l'immobile in oggetto tra le aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale di tipologia A2 - aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura e la tipologia differenziata rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso, generalmente già prevalentemente destinati alla residenza, per le quali sono previsti o tipi di intervento di cui all'art. 10 delle N.T.A. L'edificio risulta inserito nella tavola degli sviluppi del nucleo storico-ambientale tra gli edifici o parti di fabbrica da recuperare anche con interventi di ristrutturazione edilizia ed è soggetto a

vincolo di conservazione e/o ripristino dei caratteri di facciata, di scansione delle aperture, di eventuali elementi decorativi, di coordinamento (cornicioni e sporti), ecc.

L'area risulta classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI dalla circolare PGR 7LAP/96 in Classe III b2 - Aree costituenti il tessuto urbanistico consolidato di Morano sul Po e Frazione Due Sture, prevalentemente e densamente edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico e delle infrastrutture esistenti - normata dall'art. 26 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In seguito a richiesta di accesso agli atti del 05/06/2024 in merito agli immobili in oggetto, il Comune di Morano sul Po trasmetteva allo scrivente via PEC in data 24/06/2024 i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- concessione edilizia del 15 marzo 1957 per sistemazione di due finestre verso la Via M.Bavoso, ammodernamento della facciata e dei locali, costruzione di muricci divisori, pavimenti, e sistemazione di un gabinetto ecc. come da progetto allegato
- autorizzazione edilizia n.68 del 02/07/1981 per tinteggiatura delle facciate dello stabile e verniciatura serramenti e ringhiere
- condono gratuito prot. n. 2003 del 28/06/1986 con rilascio di concessione-autorizzazione in sanatoria per opere interne realizzate in difformità del 27/06/1989
- DIA prot. n. 4154 del 29/09/2007 per opere di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile nonché smantellamento copertura e rifacimento della stessa
- autorizzazione n. 39 del 31/12/2002 per installazione n.2 pannelli con dicitura in rilievo a luce indiretta

L'immobile è dotato di Autorizzazione alla Abitabilità - Usabilità del 13/09/1993

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare corrisponde a quanto rappresentato sugli elaborati di progetto reperiti presso gli uffici comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 950,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 943,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le spese indicate riguardano l'esercizio ordinario 2024 e non risultano saldi negativi precedenti.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come richiesto dal mandato del G.E., il perito controllava la completezza della documentazione ex art. 567 comma II C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) rilevando che tale documentazione risulta regolare. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. La certificazione notarile contiene e riporta dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella sulla quale insiste il bene in oggetto confina:

- a nord con particella 179 dello stesso foglio 21
- ad est con particella 184 dello stesso foglio 21
- a sud con viabilità comunale - Via Mario Bavoso - Via Umberto I (su mappa catastale)
- ad ovest con viabilità comunale - Piazza Piemonte

L'unità immobiliare in oggetto confina:

- a nord con vano scala condominiale e con vuoto su cortile particella 180 dello stesso foglio 21
- ad est con altra unità immobiliare
- a sud con viabilità comunale - Via Mario Bavoso - Via Umberto I (su mappa catastale)
- ad ovest con viabilità comunale - Piazza Piemonte

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,60 mq	88,50 mq	1	88,50 mq	3,10 m	1
Balcone scoperto	6,30 mq	6,30 mq	0,25	1,57 mq	0,00 m	1

Terrazza	17,70 mq	20,10 mq	0,25	5,03 mq	0,00 m	1
Sottotetto	76,95 mq	88,80 mq	0,20	17,76 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				112,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,86 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/12/1986 al 20/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 0,35 Piano 1
Dal 20/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 0,35 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 19/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano 1
Dal 19/06/2002 al 27/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano 1
Dal 27/03/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano 1
Dal 29/12/2005 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano 1
Dal 29/12/2005 al 07/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano 1
Dal 07/09/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano 1

Dal 09/11/2015 al 19/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 482,89 Piano 1
Dal 19/06/2017 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 482,89 Piano 1
Dal 15/06/2022 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 482,89 Piano 1
Dal 03/07/2024 al 30/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 482,89 Piano 1
Dal 30/07/2024 al 30/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 482,89 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	180	4		A2	2	5,5	132 mq	482,89 €	1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	180				Ente Urbano		04 70 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è riscontrato che le planimetrie catastali sono state erroneamente abbinate alle visure catastali, pertanto si è provveduto alla trasmissione del modello unico istanza all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria al fine di rettificare l'abbinamento delle planimetrie, la correzione della superficie catastale indicata in visura oltre a richiedere l'inserimento in visura del piano 2, attualmente non indicato.

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio differisce dallo stato di fatto in quanto a piano primo la porta di accesso alla camera 2 risulta di fatto allineata con la parete del corridoio e non arretrata verso l'interno della camera stessa come indicato in planimetria. Si rileva inoltre che la muratura verso il terrazzo non presenta la rientranza indicata in planimetria. A piano sottotetto non risulta rappresentata la canna fumaria nella parete ad est e non risulta rappresentato un pilastro nella parete a nord verso il vano scala.

Si precisa che non c'è corrispondenza tra il numero civico indicato in visura e quello effettivo.

A parere dello scrivente, pur non essendo tali difformità di rilevanza tale da rendere necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale mediante pratica DOCFA al fine della vendita giudiziaria, si ritiene che il futuro acquirente potrà provvedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare mediante predisposizione di pratica DOCFA di variazione e divisione per scorporo del locale sottotetto, con una spesa presunta di € 800,00 per onorari comprensivi di oneri di legge oltre ad € 100,00 per spese vive catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Si riscontra la presenza di distacchi superficiali di tinteggiatura ed intonaco.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale le cui parti comuni risultano essere l'atrio ed il vano scala.

L'unità immobiliare risulta titolare di 293/1000 condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione a piano primo in fabbricato su tre piani fuori terra oltre a piano interrato con annessa area cortilizia di pertinenza, edificato ad inizio 1900 e successivamente oggetto di interventi di ristrutturazione. Il fabbricato è ubicato nel comune di Morano sul Po in angolo tra Piazza Piemonte e Via Umberto I, in zona centrale dell'abitato.

L'accesso al fabbricato avviene da vano scala condominiale accessibile tramite portoncino pedonale in legno da Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3).

Il fabbricato si presenta con figura in pianta irregolare e si sviluppa complessivamente su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) ed un livello interrato collegati verticalmente con scala in muratura interna.

La struttura portante ed i tamponamenti sono in muratura portante con orizzontamenti piani in latero cemento. La scala di collegamento condominiale è realizzata con struttura in muratura rivestita in pietra naturale. La copertura presenta orditura in legno e manto in coppi in sufficienti condizioni di

manutenzione. Le facciate sono intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite in pietra naturale complessivamente in discrete condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice protetti da ante in legno in scarse condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono in parte in muratura portante ed in parte in mattoni forati intonacate e tinteggiate e presentano rivestimenti ceramici nei bagni con altezza pari a 1,60 m. I pavimenti interni sono realizzati in piastrelle di marmaglia nelle camere ed in cucina ed in piastrelle di ceramica nei bagni. Gli infissi interni sono in legno/vetro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario sottotraccia, impianto di smaltimento dei reflui collegato alla fognatura comunale, impianto di adduzione gas di rete, impianto di riscaldamento con tubazioni incassate nella muratura, terminali in ghisa terminali in ghisa privo di generatore.

L'unità immobiliare a Piano Primo con altezza interna di circa 3,10 m. è suddivisa come segue:

Ingresso di circa 11,50 mq.

Disimpegno di circa 12,75 mq.

Terrazzo di circa 17,70 mq.

Soggiorno di circa 16,40 mq.

Balcone 1 di circa 3,15 mq. Cucina di circa 11,70 mq.

Camera di circa 13,80 mq.

Balcone 2 di circa 3,15 mq. Bagno di circa 5,45 mq. avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, vasca, wc e bidet e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare a Piano Secondo è suddivisa come segue:

Sottotetto di circa 76,95 mq. con altezza media di circa 2,90 m., minima di circa 2,15 m. e massima di circa 3,65 m., avente pavimentazione in battuto di cemento, pareti al grezzo e copertura in parte a vista ed in parte rivestita in perline di legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Atto di conferimento di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Sormani di Milano	27/03/2003	279297	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Alessandria - Casale Monferrato	15/04/2003	2265	1766
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/12/2005 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Sormani di Milano	29/12/2005	330072	71818

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Alessandria - Casale Monferrato	05/01/2006	78	52
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2005 al 07/09/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Sormani	29/12/2005	330082	71820
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Alessandria - Casale Monferrato	05/01/2006	79	53
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2012 al 19/06/2017	**** Omissis ****	Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Marchetti di Milano	07/09/2012	9244	4797
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Alessandria - Casale Monferrato	17/09/2012	3827	2991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2017 al 15/06/2022	**** Omissis ****	Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vidari Francesco Pene di Torino	19/06/2017	72908	10304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Alessandria - Casale Monferrato	04/07/2017	2916	2219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giandomenico Vulcano	15/06/2022	1342	1094

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Alessandria - Casale Monferrato	21/06/2022	3214	2584
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Casale Monferrato, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Alessandria - Casale Monferrato il 30/08/2023
Reg. gen. 4504 - Reg. part. 3736
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**
Trascritto a Alessandria - Casale Monferrato il 21/02/2024
Reg. gen. 865 - Reg. part. 68
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione a trascrizione RP 3736 del 30/08/2023

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRGC Vigente del Comune di Morano su Po, aggiornato con Variante Generale n. 2, all'art. 8 delle N.T.A. di piano individua l'immobile in oggetto tra le aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale di tipologia A2 - aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura e la tipologia differenziata rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso, generalmente già

prevalentemente destinati alla residenza, per le quali sono previsti o tipi di intervento di cui all'art. 10 delle N.T.A. L'edificio risulta inserito nella tavola degli sviluppi del nucleo storico-ambientale tra gli edifici o parti di fabbrica da recuperare anche con interventi di ristrutturazione edilizia ed è soggetto a vincolo di conservazione e/o ripristino dei caratteri di facciata, di scansione delle aperture, di eventuali elementi decorativi, di coordinamento (cornicioni e sporti), ecc.

L'area risulta classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI dalla circolare PGR 7LAP/96 in Classe III b2 - Aree costituenti il tessuto urbanistico consolidato di Morano sul Po e Frazione Due Sture, prevalentemente e densamente edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico e delle infrastrutture esistenti - normata dall'art. 26 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

In seguito a richiesta di accesso agli atti del 05/06/2024 in merito agli immobili in oggetto, il Comune di Morano sul Po trasmetteva allo scrivente via PEC in data 24/06/2024 i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- concessione edilizia del 15 marzo 1957 per sistemazione di due finestre verso la Via M.Bavoso, ammodernamento della facciata e dei locali, costruzione di muricci divisorii, pavimenti, e sistemazione di un gabinetto ecc. come da progetto allegato
- autorizzazione edilizia n.68 del 02/07/1981 per tinteggiatura delle facciate dello stabile e verniciatura serramenti e ringhiere
- condono gratuito prot. n. 2003 del 28/06/1986 con rilascio di concessione-autorizzazione in sanatoria per opere interne realizzate in difformità del 27/06/1989
- DIA prot. n. 4154 del 29/09/2007 per opere di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile nonché smantellamento copertura e rifacimento della stessa
- autorizzazione n. 39 del 31/12/2002 per installazione n.2 pannelli con dicitura in rilievo a luce indiretta

L'immobile è dotato di Autorizzazione alla Abitabilità - Usabilità del 13/09/1993

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal raffronto tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto degli immobili si riscontra che non è stata realizzata la scala di collegamento tra il terrazzo ed il vano scala condominiale.

Non si è reperita documentazione attestante la variazione di cui sopra né tantomeno documentazione utile al fine della dichiarazione di stato legittimo.

Considerate la tipologia di opera e lo stato di fatto degli immobili, con la presenza di una finta finestra

in corrispondenza della porta di accesso alla scala, realizzata in allineamento con le finestre del piano primo, si ritiene che tale difformità sia risalente all'epoca di realizzazione del terrazzo o che comunque sia riconducibile ad interventi eseguiti in attuazione di altri titoli abilitativi e che per la regolarizzazione della stessa sia possibile procedere con il deposito della rappresentazione dello stato legittimo in luogo della presentazione di una SCIA in sanatoria, ma solo all'atto della predisposizione della pratica edilizia da sottoporre all'attenzione del tecnico comunale sarà possibile averne conferma. A titolo cautelativo per la stima dei costi di sanatoria si ritiene di dover considerare l'ipotesi più gravosa, ovvero la presentazione di una SCIA in sanatoria con allegata denuncia strutturale postuma o dichiarazione di idoneità statica con un costo complessivo presunto di € 3.200,00 per onorari comprensivi di oneri di legge oltre ad un importo minimo di € 1.032,00 per oblazione, oltre a bolli e diritti di segreteria che saranno da determinarsi all'atto della presentazione della pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.609,87

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le spese indicate riguardano l'esercizio ordinario 2024 e non risultano saldi negativi precedenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Considerata la tipologia degli immobili e che gli stessi risultano essere indipendenti e funzionalmente autonomi, si ritiene di procedere alla formazione di due lotti distinti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3)

Appartamento a piano primo in fabbricato condominiale composto da cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 180, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 180, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 20.681,50

Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento e si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria - "Anno 2023 - Semestre 2 - Comune di Morano sul Po - Zona Residenziale- Destinazione Residenziale - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati ed a quanto emerso negli accertamenti effettuati, si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile l'importo di circa €/mq. 350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.3	59,09 mq	350,00 €/mq	€ 20.681,50	100,00%	€ 20.681,50
				Valore di stima:	€ 20.681,50

Valore di stima: € 20.681,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali insolute	943,00	€
Arrotondamenti	6,28	€

Valore finale di stima: € 16.630,00 (diconsi euro sedicimilaseicentotrenta/00)

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3)
Appartamento a piano primo in fabbricato condominiale composto da ingresso, disimpegno, due vani, cucina, servizio igienico, due balconi e terrazzo, oltre a solaio sottotetto.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 21, Part. 180, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 180, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.501,00
Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento e si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria - "Anno 2023 - Semestre 2 - Comune di Morano sul Po - Zona Residenziale- Destinazione Residenziale - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati ed a quanto emerso negli accertamenti effettuati, si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile l'importo di circa €/mq. 350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.3	112,86 mq	350,00 €/mq	€ 39.501,00	100,00%	€ 39.501,00
				Valore di stima:	€ 39.501,00

Valore di stima: € 39.501,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5132,00	€
Spese condominiali insolute	1609,87	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamenti	3,98	€

Valore finale di stima: € 26.830,00 (diconsi euro ventiseimilaottocentotrenta/00)

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

Vercelli, li 02/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Da Cruz Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Perizia Versione Privacy
- ✓ Altri allegati - Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica, planimetrie e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura
- ✓ Altri allegati - Fascicolo degli allegati comprendente: Visure catastali Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (comprehensive delle provenienze), estratti planimetrici Catasto Terreni in copia originale dei beni oggetto della procedura; schede planimetriche del Catasto Fabbricati riguardante i Beni oggetto della procedura in copia originale; Estratto del P.R.G. e delle relative N.T.A.; Accesso agli atti e copia delle autorizzazioni amministrative; APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3)

Appartamento a piano primo in fabbricato condominiale composto da cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 180, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 180, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il PRGC Vigente del Comune di Morano su Po, aggiornato con Variante Generale n. 2, all'art. 8 delle N.T.A. di piano individua l'immobile in oggetto tra le aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale di tipologia A2 - aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura e la tipologia differenziata rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso, generalmente già prevalentemente destinati alla residenza, per le quali sono previsti o tipi di intervento di cui all'art. 10 delle N.T.A. L'edificio risulta inserito nella tavola degli sviluppi del nucleo storico-ambientale tra gli edifici o parti di fabbrica da recuperare anche con interventi di ristrutturazione edilizia ed è soggetto a vincolo di conservazione e/o ripristino dei caratteri di facciata, di scansione delle aperture, di eventuali elementi decorativi, di coordinamento (cornicioni e sporti), ecc. L'area risulta classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI dalla circolare PGR 7LAP/96 in Classe III b2 - Aree costituenti il tessuto urbanistico consolidato di Morano sul Po e Frazione Due Sture, prevalentemente e densamente edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico e delle infrastrutture esistenti - normata dall'art. 26 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 16.630,00 (diconsi euro sedicimilaseicentotrenta/00)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3)

Appartamento a piano primo in fabbricato condominiale composto da ingresso, disimpegno, due vani, cucina, servizio igienico, due balconi e terrazzo, oltre a solaio sottotetto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 180, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 180, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il PRGC Vigente del Comune di Morano su Po, aggiornato con Variante Generale n. 2, all'art. 8 delle N.T.A. di piano individua l'immobile in oggetto tra le aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale di tipologia A2 - aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura e la tipologia differenziata rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso, generalmente già prevalentemente destinati alla residenza, per

le quali sono previsti o tipi di intervento di cui all'art. 10 delle N.T.A. L'edificio risulta inserito nella tavola degli sviluppi del nucleo storico-ambientale tra gli edifici o parti di fabbrica da recuperare anche con interventi di ristrutturazione edilizia ed è soggetto a vincolo di conservazione e/o ripristino dei caratteri di facciata, di scansione delle aperture, di eventuali elementi decorativi, di coordinamento (cornicioni e sporti), ecc. L'area risulta classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI dalla circolare PGR 7LAP/96 in Classe III b2 - Aree costituenti il tessuto urbanistico consolidato di Morano sul Po e Frazione Due Sture, prevalentemente e densamente edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico e delle infrastrutture esistenti - normata dall'art. 26 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 26.830,00 (diconsi euro ventiseimilaottocentotrenta/00)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.630,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 180, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 180, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	59,09 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Si riscontra la presenza di distacchi superficiali di tinteggiatura ed intonaco.		
Descrizione:	Appartamento a piano primo in fabbricato condominiale composto da cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.830,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Morano sul Po (AL) - Piazza Piemonte n.1 (catastalmente n.3)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 180, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 180, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	112,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Si riscontra la presenza di distacchi superficiali di tinteggiatura ed intonaco.		
Descrizione:	Appartamento a piano primo in fabbricato condominiale composto da ingresso, disimpegno, due vani, cucina, servizio igienico, due balconi e terrazzo, oltre a solaio sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - PIAZZA PIEMONTE N.1
(CATASTALMENTE N.3)**

Trascrizioni

- **Sequestro conservativo**

Trascritto a Alessandria - Casale Monferrato il 30/08/2023

Reg. gen. 4504 - Reg. part. 3736

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - PIAZZA PIEMONTE N.1
(CATASTALMENTE N.3)**

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Alessandria - Casale Monferrato il 30/08/2023

Reg. gen. 4504 - Reg. part. 3736

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura