
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giubasso Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2021 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 308.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

INCARICO

All'udienza del 07/09/2021, il sottoscritto Geom. Giubasso Massimo, con studio in Via Mazzini, 8 - 15031 - Balzola (AL), email j.basso58@alice.it;j.basso58@libero.it, PEC massimo.giubasso@geopec.it, Tel. 335 5494518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Coniolo (AL) - Strada per Coniolo Basso, edificio -, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: 45° 9'3.83"N - 8°22'8.15"E)

DESCRIZIONE

TRATTASI DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SUDDIVISO IN QUATTRO FABBRICATI BIFAMILIARI, LOTTO A - A1, LOTTO B - B1, LOTTO C- C1, LOTTO D - D1. OGNI LOTTO INSISTE SU UN'AREA DI TERRENO ESCLUSIVA, COME DEFINITO NELLE TAVOLE PROGETTUALI ALLEGATE ALL'ULTIMO PERMESSO RILASCIATO. SEMPRE PROGETTUALMENTE VENGONO INDIVIDUATE LE AREE A SERVIZIO ALL'INTERO COMPLESSO, QUALI: PARCHEGGI, STRADE INTERNE E AREE VERDI. QUESTE ULTIME DOVEVANO ESSERE OGGETTO DI CONVENZIONE, MAI STIPULATA, CON IL COMUNE DI CONIOLO. LA STRADA PER CONIOLO BASSO RENDE FACILMENTE ACCESSIBILE L'AREA. NELLE IMMEDIATE VICINANZE SONO PRESENTI UN RISTORANTE ED UN CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE. NESSUN IMMOBILE E' STATO ULTIMATO.

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

Coniolo è un piccolo comune piemontese in provincia di Alessandria, con circa quattrocentosessanta abitanti. Il Comune fa parte di:

- Unione Comuni tra Sture e Po;
- Regione Agraria n. 3 - Colline dell'Alto Monferrato Alessandrino;
- Parco Fluviale del Po (tratto Alessandrino-Vercellese) e del Torrente Orba;
- Associazione dei Comuni del Monferrato.

E' suddiviso in località:

Coniolo Bricco, Borgata Mombuè, Cantone degli Angeli, Borgata Zerbi, Coniolo Basso, Borgata Mongò, Borgata Gambarello, Regione Draga, Cascina Colombera, Cascina Ravetta, Cascina Ravasa, Regione Ponterizza, Regione Florida, Regione Florida Nuova, Cascina Miglietta, Regione Cavallino, Regione Formica.

Cascine: Cascina Colombera, Cascina Florida, Cascina Miglietta.

Confina con:

a nord: Morano sul Po; a ovest: Pontestura; a sud e est: Casale Monferrato.

Servizi presenti:

Municipio, Ufficio Postale, due bar-ristoranti, un centro polisportivo ed un museo.

Come arrivare:

•da Milano

prendere l'autostrada A4, continuare sull'autostrada A26, uscire a Casale Monferrato Nord, superare il comune Casale Monferrato, continuare sulla SP 7 e seguire le indicazioni per Coniolo.

•da Bologna

dall'autostrada Adriatica A14 continuare sull'autostrada del Sole A1, in prossimità di Piacenza proseguire sull'autostrada A21, continuare sull'autostrada A26, uscire a Casale Monferrato Sud, superare il comune Casale Monferrato, continuare sulla SP 7 e seguire le indicazioni per Coniolo.

•da Genova

dall'autostrada A7, continuare sull'autostrada A21, proseguire per l'autostrada A26, uscire a Casale Monferrato Sud, superare il comune Casale Monferrato, continuare sulla SP 7 e seguire le indicazioni per Coniolo.

•da Aosta

con l'autostrada A5 Aosta-Torino, raggiungere lo svincolo in direzione Genova-Milano, prendere l'autostrada A26, uscire a Vercelli Ovest, alla rotonda prendere la 3° uscita e continuare sulla SS 455, proseguire sulla SP 7 e seguire le indicazioni per Coniolo.

•da Alessandria

dall'autostrada A21, continuare sull'autostrada A26, uscire a Casale Monferrato Sud, superare il comune Casale Monferrato, continuare sulla SP 7 e seguire le indicazioni per Coniolo.

Aeroporti:

•Aeroporto di Torino (a 74 km circa)

•Aeroporto Milano Malpensa (a 82 km circa)

•Aeroporto Milano Linate (a 97 km circa)

•Aeroporto Genova (a 112 km circa)

Porti:

•Porto di Genova (a 120 km circa).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Coniolo (AL) - Strada per Coniolo Basso, edificio -, scala -, interno -, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta prodotta mediante certificazione notarile sostitutiva, che non risulta del tutto corretta, in quanto incompleta di alcuni passaggi intermedi in capo a **** Omissis **** e del primo passaggio di proprietà ultraventennale.

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

CONFINI complessivi:

A NORD STRADA PER CONIOLO BASSO

A EST PARTICELLE 311 E 312

A SUD STRADA PER CONIOLO BASSO

A OVEST STRADA PER CONIOLO BASSO\

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	620,00 mq	620,00 mq	1,00	620,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	1220,00 mq	1220,00 mq	1,00	1220,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	390,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	1011,00 mq	1011,00 mq	1,00	1011,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	1061,00 mq	1061,00 mq	1,00	1061,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	3136,00 mq	3136,00 mq	1,00	3136,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	270,00 mq	270,00 mq	1,00	270,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	780,00 mq	780,00 mq	1,00	780,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	1372,00 mq	1372,00 mq	1,00	1372,00 mq	0,00 m	T
Abitazione LOTTO A	215,00 mq	215,00 mq	0,40	53,75 mq	2,90 m	S1-T-1
Abitazione LOTTO A1	215,00 mq	215,00 mq	0,40	53,75 mq	2,90 m	S1-T-1
Abitazione LOTTO B	111,00 mq	111,00 mq	0,10	11,10 mq	2,90 m	S1-T
Abitazione LOTTO B1	85,00 mq	85,00 mq	0,10	8,50 mq	2,90 m	S1-T
Abitazione LOTTO C	102,00 mq	102,00 mq	0,15	15,30 mq	2,90 m	S1-T
Abitazione LOTTO C1	85,00 mq	85,00 mq	0,15	12,75 mq	2,90 m	S1-T
Abitazione LOTTO D	207,00 mq	207,00 mq	0,30	62,10 mq	2,90 m	S1-T-1

Abitazione LOTTO D1	72,00 mq	72,00 mq	0,30	21,60 mq	2,90 m	S1-T-1
Totale superficie convenzionale:				10098,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10098,85 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE SUI LOTTI 508, 509, 510 E 514 INSISTONO QUATTRO FABBRICATI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, OGNUNO DEI QUALI RISULTA, PROGETTUALMENTE, COME IDENTIFICATO SULLE DIVERSE CONCESSIONI RILASCIATE, SUDDIVISO IN DUE UNITA' ABITATIVE.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/1985 al 13/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 13/02/1985 al 13/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 13/02/1985 al 13/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 13/02/1985 al 13/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 13/02/1985 al 13/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 13/02/1985 al 13/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310

		Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 13/02/1985 al 13/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 309 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 001100 Reddito dominicale € 6,25 Reddito agrario € 5,68
Dal 13/02/1985 al 13/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 309 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 002940 Reddito dominicale € 16,70 Reddito agrario € 15,18
Dal 13/02/1985 al 13/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 309 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 002940 Reddito dominicale € 16,70 Reddito agrario € 15,18
Dal 13/02/1985 al 18/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 13/02/1985 al 18/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 13/02/1985 al 18/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 13/02/1985 al 18/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 13/02/1985 al 18/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 309 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 001100 Reddito dominicale € 6,25 Reddito agrario € 5,68

Dal 13/02/1985 al 18/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 309 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 002940 Reddito dominicale € 16,70 Reddito agrario € 15,18
Dal 13/02/1985 al 18/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 309 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 002940 Reddito dominicale € 16,70 Reddito agrario € 15,18
Dal 13/02/1985 al 18/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 13/02/1985 al 18/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 18/06/1998 al 30/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 309 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 002940 Reddito dominicale € 16,70 Reddito agrario € 15,18
Dal 18/06/1998 al 30/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 309 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 002940 Reddito dominicale € 16,70 Reddito agrario € 15,18
Dal 18/06/1998 al 30/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 18/06/1998 al 30/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 18/06/1998 al 30/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31

		Reddito agrario € 42,89
Dal 18/06/1998 al 30/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 18/06/1998 al 30/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 309 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 001100 Reddito dominicale € 6,25 Reddito agrario € 5,68
Dal 18/06/1998 al 30/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 18/06/1998 al 30/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006920 Reddito dominicale € 39,31 Reddito agrario € 42,89
Dal 30/10/2004 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 514 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 001372
Dal 30/10/2004 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 512 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000780 Reddito dominicale € 4,43 Reddito agrario € 4,83
Dal 30/10/2004 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 504 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000620 Reddito dominicale € 3,52 Reddito agrario € 3,20
Dal 30/10/2004 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 509 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 001061 Reddito dominicale € 6,03 Reddito agrario € 6,58
Dal 30/10/2004 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 507 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000390 Reddito dominicale € 2,22 Reddito agrario € 2,42

Dal 30/10/2004 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 508 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 001011 Reddito dominicale € 5,74 Reddito agrario € 6,27
Dal 30/10/2004 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 511 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000270 Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 1,67
Dal 30/10/2004 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 506 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 001220 Reddito dominicale € 6,93 Reddito agrario € 6,30
Dal 30/10/2004 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 510 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 003136 Reddito dominicale € 17,82 Reddito agrario € 19,44

I dati catastali indicati in pignoramento non corrispondono con l'attuale numerazione catastale, in quanto le particelle 505 e 513 del foglio 11 sono state soppresse ed hanno originato la particella 514.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	504	-	-	-	Prato	1	0620 mq	3,52 €	3,2 €	
11	506				Prato	1	001220 mq	6,93 €	6,3 €	
11	507				Seminativo	2	000390 mq	2,22 €	2,42 €	
11	508				Seminativo	2	001011 mq	5,74 €	6,27 €	
11	509				Seminativo	2	001061 mq	6,03 €	6,58 €	
11	510				Seminativo	2	003136 mq	17,82 €	19,44 €	
11	511				Seminativo	2	000270	1,53 €	1,67 €	

					o		mq			
11	512				Seminativ o	2	000780 mq	4,43 €	4,83 €	
11	514				ENTE URBANO		001372 mq			

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali indicati in pignoramento non corrispondono con l'attuale numerazione catastale, in quanto le particelle 505 e 513 del foglio 11 sono state soppresse ed hanno originato la particella 514.

PRECISAZIONI

E' stata richiesta la Visura Camerale dell'esecutata che risulta essere:

CANTONE CHIESA 22 - FRAZIONE SANTA MARIA DEL TEMPIO - 15033 CASALE MONFERRATO (AL)

E' stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Coniolo (AL).

In merito alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, si rileva:

- a)- I dati indicati nel pignoramento (titolo/nota), identificano i beni oggetto della presente procedura e ne consentono l'identificazione.
- b)- I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene pignorato.
- c)- I dati catastali indicati in pignoramento non corrispondono con l'attuale numerazione catastale, in quanto le particelle 505 e 513 del foglio 11 sono state soppresse ed hanno originato la particella 514.

SI PRECISA ALTRESI' CHE:

- GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DI COSTRUZIONE SONO STATI INTERAMENTE VERSATI;
- NON È MAI STATA PERFEZIONATA ALCUNA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI CONIOLO;
- I COSTI INDICATI PER URBANIZZARE L'AREA, COSI' COME PREVISTO DAL PROGETTO ORIGINARIO (ALLACCI, STRADE, RECINZIONI, AREE VERDI, PAVIMENTAZIONI VARIE, ECC.), SONO VALUTATI, A PREZZO MEDIO DI MERCATO, IN COMPLESSIVI EURO 788.790,00; TALE IMPORTO E' DA INTENDERSI PURAMENTE VIRTUALE ED IN NESSUN MODO VINCOLANTE.

PATTI

SI SEGNALE CHE IN DATA 22/01/2013 AL R.P. 382 VENIVA TRASCRITTO UN PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA RELATIVO ALLE PARTICELLE 506 - 510 - 511 - 512 A FAVORE DELLA SOCIETA' **** Omissis **** NEL QUALE SI INDICAVA CHE LA VENDITA DOVEVA AVVENIRE ENTRO E NON OLTRE IL 31/12/2014.

STATO CONSERVATIVO

SUDDIVISIONE LOTTI COME DA TAVOLE DI RILIEVO ALLEGATE.

LOTTO A - A1

L'IMMOBILE RISULTA EDIFICATO SOLO PARZIALMENTE. LO STATO DI ABBANDONO IN CUI VERSA, HA PREGIUDICATO SIA LE STRUTTURE CHE LE FINITURE IN MODO SIGNIFICATIVO. IN MODO PARTICOLARE, L'ORDITURA DEL TETTO E TUTTA LA COIBENTAZIONE DELLE PARETI VERTICALI, DOVRANNO ESSERE TOTALMENTE RIPRISTINATE.

LOTTO B - B1

L'IMMOBILE RISULTA EDIFICATO SOLO PARZIALMENTE. LO STATO DI ABBANDONO IN CUI VERSA, HA PREGIUDICATO LE STRUTTURE IN MODO SIGNIFICATIVO.

LOTTO C - C1

L'IMMOBILE RISULTA EDIFICATO SOLO PARZIALMENTE. LA STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO NON RISULTA COMPROMESSA.

LOTTO D - D1

L'IMMOBILE RISULTA EDIFICATO SOLO PARZIALMENTE. LO STATO DI ABBANDONO IN CUI VERSA, HA PREGIUDICATO SIA LE STRUTTURE CHE LE FINITURE IN MODO SIGNIFICATIVO. IN MODO PARTICOLARE, L'ORDITURA DEL TETTO DOVRA' ESSERE TOTALMENTE RIPRISTINATA.

PARTI COMUNI

Nulla da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

SUDDIVISIONE LOTTI COME DA TAVOLE DI RILIEVO ALLEGATE.

LOTTO A - A1

Fondazioni: IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA.

Esposizione: NORD, EST, SUD, OVEST.

Altezza interna utile: TUTTE LE MISURE SONO AL RUSTICO. P.INTERRATO MT 2.90, P. TERRA MT 2.90, P. PRIMO MT 2.90.

Strutture verticali: STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA.

Solai: MISTO LATERO CEMENTIZIO.

Copertura: GROSSA E PICCOLA ORDITURA IN LEGNO LAMELLARE.

Manto di copertura: IN TEGOLE DI CEMENTO.

Pareti esterne ed interne: TAMPONAMENTI ESTERNI IN BLOCCHI TERMOLATERIZI INTONACATI, CONTROMURATURA INTERNA IN BLOCCHI TERMOLATERIZI, DIVISORI INTERNI IN LATERIZIO.

Pavimentazione interna: NON REALIZZATA.

Infissi esterni ed interni: NON PRESENTI.

Scale: STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: NESSUN IMPIANTO REALIZZATO.

Terreno esclusivo: PARTICELLA 514.

Posto auto: AL MOMENTO NON IDENTIFICABILE.

Soffitta, cantina o simili: AL PIANO INTERRATO SONO IDENTIFICABILI, PROGETTUALMENTE UNA CANTINA ED UN BOX AUTO.

LOTTO B - B1

Fondazioni: IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA.

Esposizione: NORD, EST, SUD, OVEST.

Altezza interna utile: TUTTE LE MISURE SONO AL RUSTICO. P.INTERRATO MT 2.65 - 2.75, P. TERRA MT 2.90, P. PRIMO NON REALIZZATO.

Strutture verticali: STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA.

Solai: MISTO LATERO CEMENTIZIO. SOLO FRA I PIANI INTERRATO, TERRA ED IN PARTE PRIMO.

Copertura: NON REALIZZATA.

Manto di copertura: NON REALIZZATO.

Pareti esterne ed interne: TAMPONAMENTI ESTERNE IN BLOCCHI TERMOLATERIZI. REALIZZATA SOLO PARZIALMENTE AL PIANO TERRA.

Pavimentazione interna: NON REALIZZATA.

Infissi esterni ed interni: NON PRESENTI.

Scale: NON REALIZZATE.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: NESSUN IMPIANTO REALIZZATO.

Terreno esclusivo: PARTICELLA 508.

Posto auto: AL MOMENTO NON IDENTIFICABILE.

Soffitta, cantina o simili: AL PIANO INTERRATO SONO IDENTIFICABILI, PROGETTUALMENTE UNA CANTINA ED UN BOX AUTO.

LOTTO C - C1

Fondazioni: IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA.

Esposizione: NORD, EST, SUD, OVEST.

Altezza interna utile: TUTTE LE MISURE SONO AL RUSTICO. P.INTERRATO MT 2.65, P. TERRA MT 2.90, P. PRIMO NON REALIZZATO.

Strutture verticali: STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA.

Solai: MISTO LATERO CEMENTIZIO. SOLO FRA I PIANI INTERRATO, TERRA ED IN PARTE PRIMO.

Copertura: NON REALIZZATA.

Manto di copertura: NON REALIZZATO.

Pareti esterne ed interne: TAMPONAMENTI NON REALIZZATI. DIVISORI INTERNI NON REALIZZATI.

Pavimentazione interna: NON REALIZZATA.

Infissi esterni ed interni: NON PRESENTI.

Scale: IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: NESSUN IMPIANTO REALIZZATO.

Terreno esclusivo: PARTICELLA 509.

Posto auto: AL MOMENTO NON IDENTIFICABILE.

Soffitta, cantina o simili: AL PIANO INTERRATO SONO IDENTIFICABILI, PROGETTUALMENTE UNA CANTINA ED UN BOX AUTO.

LOTTO D - D1

Fondazioni: IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA.

Esposizione: NORD, EST, SUD, OVEST.

Altezza interna utile: TUTTE LE MISURE SONO AL RUSTICO. P.INTERRATO MT 2.65 - 2.75, P. TERRA MT 2.90, P. PRIMO MT 2.90.

Strutture verticali: STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA.

Solai: MISTO LATERO CEMENTIZIO.

Copertura: GROSSA E PICCOLA ORDITURA IN LEGNO LAMELLARE.

Manto di copertura: IN TEGOLE DI CEMENTO.

Pareti esterne ed interne: TAMPONAMENTI ESTERNI IN BLOCCHI TERMOLATERIZI, DIVISORI INTERNI NON REALIZZATI.

Pavimentazione interna: NON REALIZZATA.

Infissi esterni ed interni: NON PRESENTI.

Scale: STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: NESSUN IMPIANTO REALIZZATO.

Terreno esclusivo: PARTICELLA 510.

Posto auto: AL MOMENTO NON IDENTIFICABILE.

Soffitta, cantina o simili: AL PIANO INTERRATO SONO IDENTIFICABILI, PROGETTUALMENTE UNA CANTINA ED UN BOX AUTO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO L'INTERA AREA RISULTAVA LIBERA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1985 al 31/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	18/12/1985	5333	4321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/1998 al 11/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	24/05/1999	2739	1995

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/1998 al 11/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/10/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	31/12/2004	7896	5167
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2004 al 05/01/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MILANO ROBERTO	30/10/2004	72714	4034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	11/11/2004	6744	4516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

IN RIFERIMENTO ALLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** R.P. 1995 DEL 24/05/1999 E SUCCESSIVA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE RETTIFICATIVA R.P. 5167 DEL 31/12/2004, RISULTA TRASCritta IN DATA 02/11/1998 R.P. 4078 RELATIVA ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO A FAVORE DELLA **** Omissis ****.

NON RISULTA TRASCritta L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' IN MORTE DI **** Omissis **** DI CUI ALLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE R.P. 4321 DEL 18/12/1985.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 05/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 22/10/2008
Reg. gen. 5772 - Reg. part. 1013
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SUCCESSIVE ANNOTAZIONI: - R.P. 56 DEL 31/01/2012 ANNOTAZIONE PER QUIETANZA E CONFERMA - R.P. 57 DEL 31/01/2012 ANNOTAZIONE PER RIDUZIONE DI SOMMA - IMPORTO € 1.300.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 17/05/2021
Reg. gen. 2542 - Reg. part. 2114
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

SI SEGNALE CHE IN DATA 22/01/2013 AL R.P. 382 VENIVA TRASCritto UN PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA RELATIVO ALLE PARTICELLE 506 - 510 - 511 - 512 A FAVORE DELLA SOCIETA' **** Omissis **** NEL QUALE SI INDICAVA CHE LA VENDITA DOVEVA AVVENIRE ENTRO E NON OLTRE IL 31/12/2014.

NORMATIVA URBANISTICA

FOGLIO 11 PARTICELLA 504 54.99% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONA C DI COMPLETAMENTO - ART. 11 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 504 45.01% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 506 29.98% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 506 70.02% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "AREE PER SERVIZI - PARCHEGGI"

FOGLIO 11 PARTICELLA 507 100.00% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONE C DI COMPLETAMENTO - ART. 11 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 508 79.50% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONE C DI COMPLETAMENTO - ART. 11 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 508 20.50% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 509 79.51% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONE C DI COMPLETAMENTO - ART. 11 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 509 20.49% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 510 24.80% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONE C DI COMPLETAMENTO - ART. 11 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 510 75.20% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 511 100.00% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 512 100.00% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 514 76.90% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONE C DI COMPLETAMENTO - ART. 11 N.T.A."

FOGLIO 11 PARTICELLA 514 23.10% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A."

COME MEGLIO EVIDENZIATO NELL'ALLEGATO C.D.U.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

CRONOLOGICO PRINCIPALI ISTANZE PRESENTATE E CONCESSIONI - PERMESSI OTTENUTI

1.ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE, DEL 19.04.1994 PROT. N. 1969, AI SENSI DELL'ART. 48 DELLA L.R. 5 DICEMBRE 1977 N. 56, AL FINE DI OTTENERE IL RILASCIO DIM CONCESSIONE EDILIZIA RELATIVA A NUOVA EDIFICAZIONE DI N. 10 UNITA' ABITATIVE SUDDIVISE IN CINQUE CORPI DI FABBRICA, DA ESEGUIRSI NEL COMUNE DI CONIOLO MONFERRATO, LOCALITA' CONIOLO BASSO, VIA NUOVA, AREA DI COMPLETAMENTO CONTRADDISTINTA AL N. 13 DELLE PLANIMETRIE DI P.R.G.C.

2.ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA, PROT. 869 DEL 19.03.2001, A NOME CALVI LUCIANA, AI FINI DELL'EDIFICAZIONE DI OTTO UNITA' ABITATIVE SUDDIVISE IN QUATTRO CORPI DI FABBRICA (VILLETTE BIFAMILIARI).

3.AUTORIZZAZIONE MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI PROT. N. 5262/bap del 24.10.2001, AI SOLI FINI AMBIENTALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE NEL COMUNE DI CONIIOLO

4.RICHIESTA PRESENTATA IN DATA 20.04.2005 PROT. N. 1165, DIRETTA AD OTTENERE LA VOLTURA DELL'ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN DATA 19.03.2001 PROT. N. 869, DELL'ISTANZA DI

AUTORIZZAZIONE PER IL VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DELLA L.R. N. 45/89 PRESENTATA IN DATA 19.03.2001 PROT. N. 869, DELL'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE RILASCIATA DALLA SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DEL PIEMONTE IN DATA 24.10.2001 PROT. N. 5262/bap, ISTANZE ED AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE INTESTATE ALLA SIG.RA VICALVI LUCIANA, PER LAVORI DI REALIZZAZIONE DI OTTO VILLETTE BIFAMILIARI SUDDIVISE IN QUATTRO CORPI DI FABBRICA, RELATIVAMENTE AL TERRO EDIFICABILE SITO IN CONIOLO (AL), IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 11 MAPPALI 309 E 310.

4.1-DETERMINAZIONE DEL SEGRETARIO N. 75 DEL 31.05.2005.

4.2-AUTORIZZAZIONE DEL SEGRETARIO COMUNALE DEL 17.10.2005, AD EFFETTUARE LE MODIFICAZIONI E/O TRASFORMAZIONI DEL SUOLO NECESSARIE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI PRECISATI IN OGGETTO E PREVISTI NEL PROGETTO PRESENTATO IN DATA 19.03.2001 PROT. 869.

4.3-PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19/2005 DEL 17.10.2005.

5.DOMANDA PRESENTATA IN DATA 06.04.2006 AL PROT. N. 1003DSEL COMUNE DI CONIOLO ED AL REGISTRO PUBBLICO DELLE DOMANDE DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI AL N. 01/2006, CON LA QUALE SI CHIEDE IL RILASCIO DI "VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19/2005 DEL 17.10.2005, PER LAVORI DI REALIZZAZIONE DI OTTO VILLETTE BIFAMILIARI SUDDIVISE IN QUATTRO CORPI DI FABBRICA, RELATIVAMENTE AL TERRENO EDIFICABILE SITO IN CONIOLO (AL) E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 11 MAPPALI 309 E 310.

5.1-PERMESSO DI COSTRUIRE 28.09.2006 - VARIANTE AL P.D.C. N. 19/2005 DEL 17.10.2005.

6.DETERMINAZIONE N. 134 DEL 22.08.2006, DELLA DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE URBANISTICA - SETTORE GESTIONE BENI AMBIENTALI - AUTORIZZAZIONE E REIEZIONE D'INTERVENTI NELLE ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO.

7.COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI PROT. N. 992 DEL 05.04.2006.

8.ISTANZA PRESENTATA IL 27.04.2011 AL PROT. N. 1264 DIRETTA AD OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE PER "L'ULTIMAZIONE FABBRICATO BIFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE, INDIVIDUATO NELLE TAVOLE GRAFICHE CON LE LETTERE A - A1, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 11 MAPPALE N. 514".

8.1-8.1-RILASCIO AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE COMUNALE N. 09 DEL 08.09.2011.

8.2-RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10/2011 DEL 08.09.2011 N. 323 R.P.

9.ISTANZA PRESENTATA IL 27.04.2011 AL PROT. N. 1265 DIRETTA AD OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE PER "L'ULTIMAZIONE FABBRICATO BIFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE, INDIVIDUATO NELLE TAVOLE GRAFICHE CON LE LETTERE B - B1, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 11 MAPPALE N. 508".

9.1-RILASCIO AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE COMUNALE N. 10 DEL 08.09.2011.

9.2-RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 11/2011 DEL 08.09.2011 N. 324 R.P.

10.ISTANZA PRESENTATA IL 27.04.2011 AL PROT. N. 1266 DIRETTA AD OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE PER "L'ULTIMAZIONE FABBRICATO BIFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE, INDIVIDUATO NELLE TAVOLE GRAFICHE CON LE LETTERE C - C1, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 11 MAPPALE N. 509".

10.1-RILASCIO AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE COMUNALE N. 11 DEL 08.09.2011.

10.2-RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 12/2011 DEL 08.09.2011 N. 325 R.P.

11.ISTANZA PRESENTATA IL 27.04.2011 AL PROT. N. 1267 DIRETTA AD OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE PER "L'ULTIMAZIONE FABBRICATO BIFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE, INDIVIDUATO NELLE TAVOLE GRAFICHE CON LE LETTERE D - D1, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 11 MAPPALE N. 510".

11.1-RILASCIO AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE COMUNALE N. 12 DEL 08.09.2011.
11.2-RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 13/2011 DEL 08.09.2011 N. 326 R.P.

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.

ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO SI E' POTUTO VERIFICARE CHE NON ESISTE CORRISPONDENZA FRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO ALLEGATO ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE, IN QUANTO TUTTI I FABBRICATI, QUATTRO IMMOBILI RESIDENZIALI SUDDIVISI IN DUE UNITA' ABITATIVE CIASCUNO, SONO RISULTATI, A VARI LIVELLI DI FINITURA, INCOMPIUTI. E' STATO ALTRESI' VERIFICATO CHE SUSSISTONO ALCUNE DIFFORMITA' EDILIZIE, EVIDENZIATE NELLE ALLEGATE TAVOLE DI RILIEVO, CHE DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI SANATORIA.

SI E' PERTANTO TENUTO CONTO, NEL CALCOLO DELLA STIMA FINALE, DEL COSTO RELATIVO ALLE SANATORIE ED AI FRAZIONAMENTI CATASTALI, QUANTIFICABILE IN CIRCA EURO 10.000,00 COMPLESSIVI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Coniolo (AL) - Strada per Coniolo Basso, edificio -, scala -, interno -, piano T

TRATTASI DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SUDDIVISO IN QUATTRO FABBRICATI BIFAMILIARI, LOTTO A - A1, LOTTO B - B1, LOTTO C- C1, LOTTO D - D1. OGNI LOTTO INSISTE SU UN'AREA DI TERRENO ESCLUSIVA, COME DEFINITO NELLE TAVOLE PROGETTUALI ALLEGATE ALL'ULTIMO PERMESSO RILASCIATO. SEMPRE PROGETTUALMENTE VENGONO INDIVIDUATE LE AREE A SERVIZIO ALL'INTERO COMPLESSO, QUALI: PARCHEGGI, STRADE INTERNE E AREE VERDI. QUESTE ULTIME DOVEVANO ESSERE OGGETTO DI CONVENZIONE, MAI STIPULATA, CON IL COMUNE DI CONIOLO. LA STRADA PER CONIOLO BASSO RENDE FACILMENTE ACCESSIBILE L'AREA. NELLE IMMEDIATE VICINANZE SONO PRESENTI UN RISTORANTE ED UN CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE. NESSUN IMMOBILE E' STATO ULTIMATO.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 504, Sub. -, Porz. -, Zc. -, Qualità Prato - Fg. 11, Part. 506, Qualità Prato - Fg. 11, Part. 507, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 508, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 509, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 510, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 511, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 512, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 514, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 454.448,25

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; ai valori agricoli medi della Provincia di Alessandria; ad altri beni simili in vendita presso il Tribunale di Vercelli oggetto di altre esecuzioni immobiliari. Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore del bene pignorato si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- le unità immobiliari sono valutate considerandole libere da vincoli locativi;
- lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, il tipo di coltura, ecc., come sopra descritti;
- l'ubicazione dei beni.

L'andamento attuale del mercato immobiliare, che continua ad attraversare una profonda crisi, con enorme incertezza, stante la crisi economica generale in atto con previsioni di ripresa solo nel lungo periodo (diversi anni). I prezzi sono sempre al ribasso e non si intravedono segnali di risveglio soprattutto per questa tipologia di immobili. Lo stesso vale per i terreni che, in queste zone del Monferrato, hanno un mercato limitato anche in considerazione delle loro tipologie, conformazioni e dimensioni. Gli stessi vengono valutati per la loro attuale qualità e non già per quella riportata in visura catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Coniolo (AL) - Strada per Coniolo Basso, edificio -, scala -, interno -, piano T	10098,85 mq	45,00 €/mq	€ 454.448,25	100,00%	€ 454.448,25

Valore di stima:	€ 454.448,25
------------------	--------------

Valore di stima: € 454.448,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 308.000,00

NELLA FORMULAZIONE DELLA STIMA FINALE E' STATO PRESO IN CONSIDERAZIONE IL FATTO CHE NESSUN IMMOBILE RISULTA COMPLETATO IN TUTTE LE SUE PARTI (STRUTTURE, FINITURE E IMPIANTI), E ANCOR PIU' PER I LOTTI B-B1 E C-C1, COSTITUITI DA SEMPLICI TELAI STRUTTURALI IN CEMENTO ARMATO; CHE LE AREE SU CUI INSISTONO TALI FABBRICATI DEVONO ANCORA ESSERE RIMODELLATE E SUDDIVISE PER APPARTENENZA.

SI E' ALTRESI' TENUTO CONTO DEI COSTI PER LE SANATORIE UTILI ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI.

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.

Balzola, li 26/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giubasso Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO B - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C-c.01 - FABBRICATO A-A1 (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C-c.02 - FABBRICATO A-A1 (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C-c.03 - FABBRICATO A-A1 (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C-c.04 - FABBRICATO B-B1 (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C-c.05 - FABBRICATO B-B1 (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C-c.06 - FABBRICATO B-B1 (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C-c.07 - FABBRICATO C-C1 (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C-c.08 - FABBRICATO C-C1 (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C-c.09 - FABBRICATO C-C1 (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C-c.10 - FABBRICATO D-D1 (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C-c.11 - FABBRICATO D-D1 (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C-c.12 - FABBRICATO D-D1 (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - ESTRATTO DEL P.R.G.C. (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALLEGATO E - C.D.U. (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - VISURA CAMERALE (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO G - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA EDILIZIA (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO H - DOCUMENTAZIONE VARIA (Aggiornamento al 15/01/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Coniolo (AL) - Strada per Coniolo Basso, edificio -, scala -, interno -, piano T

TRATTASI DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SUDDIVISO IN QUATTRO FABBRICATI BIFAMILIARI, LOTTO A - A1, LOTTO B - B1, LOTTO C- C1, LOTTO D - D1. OGNI LOTTO INSISTE SU UN'AREA DI TERRENO ESCLUSIVA, COME DEFINITO NELLE TAVOLE PROGETTUALI ALLEGATE ALL'ULTIMO PERMESSO RILASCIATO. SEMPRE PROGETTUALMENTE VENGONO INDIVIDUATE LE AREE A SERVIZIO ALL'INTERO COMPLESSO, QUALI: PARCHEGGI, STRADE INTERNE E AREE VERDI. QUESTE ULTIME DOVEVANO ESSERE OGGETTO DI CONVENZIONE, MAI STIPULATA, CON IL COMUNE DI CONIOLO. LA STRADA PER CONIOLO BASSO RENDE FACILMENTE ACCESSIBILE L'AREA. NELLE IMMEDIATE VICINANZE SONO PRESENTI UN RISTORANTE ED UN CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE. NESSUN IMMOBILE E' STATO ULTIMATO.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 504, Sub. -, Porz. -, Zc. -, Qualità Prato - Fg. 11, Part. 506, Qualità Prato - Fg. 11, Part. 507, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 508, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 509, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 510, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 511, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 512, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 514, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: FOGLIO 11 PARTICELLA 504 54.99% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONA C DI COMPLETAMENTO - ART. 11 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 504 45.01% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 506 29.98% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 506 70.02% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "AREE PER SERVIZI - PARCHEGGI" FOGLIO 11 PARTICELLA 507 100.00% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONE C DI COMPLETAMENTO - ART. 11 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 508 79.50% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONE C DI COMPLETAMENTO - ART. 11 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 508 20.50% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 509 79.51% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONE C DI COMPLETAMENTO - ART. 11 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 509 20.49% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 510 24.80% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONE C DI COMPLETAMENTO - ART. 11 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 510 75.20% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 511 100.00% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 512 100.00% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 514 76.90% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONE C DI COMPLETAMENTO - ART. 11 N.T.A." FOGLIO 11 PARTICELLA 514 23.10% - P.R.G.C. DESTINAZIONE URBANISTICA "N2 - ZONE DI INTEGRAZIONE TRA AREE NATURALI ED AGRARIE - ART. 19 N.T.A." COME MEGLIO EVIDENZIATO NELL'ALLEGATO C.D.U.

Prezzo base d'asta: € 308.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 308.000,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Coniolo (AL) - Strada per Coniolo Basso, edificio -, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 504, Sub. -, Porz. -, Zc. -, Qualità Prato - Fig. 11, Part. 506, Qualità Prato - Fig. 11, Part. 507, Qualità Seminativo - Fig. 11, Part. 508, Qualità Seminativo - Fig. 11, Part. 509, Qualità Seminativo - Fig. 11, Part. 510, Qualità Seminativo - Fig. 11, Part. 511, Qualità Seminativo - Fig. 11, Part. 512, Qualità Seminativo - Fig. 11, Part. 514, Qualità ENTE URBANO	Superficie	10098,85 mq
Stato conservativo:	SUDDIVISIONE LOTTI COME DA TAVOLE DI RILIEVO ALLEGATE. LOTTO A - A1 L'IMMOBILE RISULTA EDIFICATO SOLO PARZIALMENTE. LO STATO DI ABBANDONO IN CUI VERSA, HA PREGIUDICATO SIA LE STRUTTURE CHE LE FINITURE IN MODO SIGNIFICATIVO. IN MODO PARTICOLARE, L'ORDITURA DEL TETTO E TUTTA LA COIBENTAZIONE DELLE PARETI VERTICALI, DOVRANNO ESSERE TOTALMENTE RIPRISTINATE. LOTTO B - B1 L'IMMOBILE RISULTA EDIFICATO SOLO PARZIALMENTE. LO STATO DI ABBANDONO IN CUI VERSA, HA PREGIUDICATO LE STRUTTURE IN MODO SIGNIFICATIVO. LOTTO C - C1 L'IMMOBILE RISULTA EDIFICATO SOLO PARZIALMENTE. LA STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO NON RISULTA COMPROMESSA. LOTTO D - D1 L'IMMOBILE RISULTA EDIFICATO SOLO PARZIALMENTE. LO STATO DI ABBANDONO IN CUI VERSA, HA PREGIUDICATO SIA LE STRUTTURE CHE LE FINITURE IN MODO SIGNIFICATIVO. IN MODO PARTICOLARE, L'ORDITURA DEL TETTO DOVRA' ESSERE TOTALMENTE RIPRISTINATA.		
Descrizione:	TRATTASI DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SUDDIVISO IN QUATTRO FABBRICATI BIFAMILIARI, LOTTO A - A1, LOTTO B - B1, LOTTO C - C1, LOTTO D - D1. OGNI LOTTO INSISTE SU UN'AREA DI TERRENO ESCLUSIVA, COME DEFINITO NELLE TAVOLE PROGETTUALI ALLEGATE ALL'ULTIMO PERMESSO RILASCIATO. SEMPRE PROGETTUALMENTE VENGONO INDIVIDUATE LE AREE A SERVIZIO ALL'INTERO COMPLESSO, QUALI: PARCHEGGI, STRADE INTERNE E AREE VERDI. QUESTE ULTIME DOVEVANO ESSERE OGGETTO DI CONVENZIONE, MAI STIPULATA, CON IL COMUNE DI CONIOLO. LA STRADA PER CONIOLO BASSO RENDE FACILMENTE ACCESSIBILE L'AREA. NELLE IMMEDIATE VICINANZE SONO PRESENTI UN RISTORANTE ED UN CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE. NESSUN IMMOBILE E' STATO ULTIMATO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 22/10/2008
Reg. gen. 5772 - Reg. part. 1013
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SUCCESSIVE ANNOTAZIONI: - R.P. 56 DEL 31/01/2012 ANNOTAZIONE PER QUIETANZA E
CONFERMA - R.P. 57 DEL 31/01/2012 ANNOTAZIONE PER RIDUZIONE DI SOMMA - IMPORTO €
1.300.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 17/05/2021
Reg. gen. 2542 - Reg. part. 2114
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****