
Tribunale di Vercelli

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. [omissis]

Relazione dell'Esperto

Procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 60-2025

promossa da

[OMISSIS]

contro

[OMISSIS]

Emissione finale 5 maggio 2026

Indice

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.....	4
2. Identificazione dei beni.....	6
3. Descrizione dei beni	10
4. Data di inizio delle costruzioni	17
5. Accertamenti edilizi	18
6. Certificato di destinazione urbanistica.....	22
7. Accertamenti catastali	24
8. Titolarità e giudizio divisorio	26
9. Provenienza dei beni.....	27
10. Valore di mercato	30
11. Lotti di vendita	35
12. Stato di possesso	37
13. Procedure espropriative	42
14. Planimetrie e documentazione fotografica	42
15. Scheda di sintesi dei lotti.....	42
16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy.....	42
17. Immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	42
Allegati A-B-C-D-E-F-G-H-I.....	43

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.

Verifichi l'Esperto, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui al c. dell'art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo check-list dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al Giudice ed al Creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; in particolare, l'Esperto deve precisare: A. se il Creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; C. nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; D. l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento); E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'Esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione; F. l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'Esecutato come risultante dal certificato; G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine; H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'Esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al Creditore procedente e al Giudice; I. allegghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui al c. dell'art. 567 c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto e il Custode.

La procedura esecutiva immobiliare in epigrafe riguarda il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, di dieci autonome unità immobiliari, costituite da due alloggi, sei autorimesse, un'area urbana ed un appezzamento di terreno, ubicate nel comune di Cerrina Monferrato (AL).

Al fine di rendere agevole l'analisi dell'elaborato e di fornire una sintetica ed immediata identificazione dei beni, è predisposta di seguito una tabella di riconciliazione con la nomenclatura progressiva adottata e già coerente con la formulazione dei lotti di vendita, proposta in ragione della natura, della conformazione e dello stato dei luoghi.

Lotto	Bene	Fg.	Mapp.	Sub.	Classamento	Ubicazione	Comune
A	1	12	676	2	A/2, abitazione civile	Via Nazionale, 11/A	Cerrina Monferrato
B	2	12	676	6	A/2, abitazione civile	Via Nazionale, 11/C	Cerrina Monferrato
A	3	12	676	15	C/6, autorimessa	Via Nazionale, 11/A	Cerrina Monferrato
A	4	12	676	16	C/6, autorimessa	Via Nazionale, 11/A	Cerrina Monferrato
C	5	12	676	17	C/6, autorimessa	Via Nazionale, 11/A	Cerrina Monferrato
D	6	12	676	18	C/6, autorimessa	Via Nazionale, 11/A	Cerrina Monferrato
B	7	12	676	20	C/6, autorimessa	Via Nazionale, 11/A	Cerrina Monferrato
B	8	12	676	21	C/6, autorimessa	Via Nazionale, 11/A	Cerrina Monferrato
E	9	12	677	-	F/1, area urbana	Via Nazionale, 11	Cerrina Monferrato
E	10	12	568	-	Seminativo	-	Cerrina Monferrato

Il creditore procedente, con riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c., ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, sottoscritta dal Notaio [omissis], ed il cui contenuto, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data 29/01/2002, antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento del 22/05/2025;
- indica i dati catastali attuali e storici.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il quale risulta essere coniugato, in regime di separazione dei beni, e legalmente separato; l'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio, con l'indicazione delle annotazioni a margine, è stato acquisito presso l'Ufficio Demografico, Stato Civile, Elettorale, Leva e Statistica del Comune di Cerrina Monferrato (AL) ed è annesso alle check-list dei principali controlli di cui all'**Allegato A**.

2. Identificazione dei beni

Provveda l'Esperto all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

BENE 1						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	2	Via Nazionale, 11/A	A/2	3 vani	201,42 €

Il bene 1 si trova in via Nazionale n. 11/A nel comune di Cerrina Monferrato (AL), ed è costituito da:

- alloggio, al piano terreno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, porticato, porzione di cortile esclusivo e, al piano seminterrato, composto da cantina.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 1 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'alloggio e della cantina, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente:

- cortile comune sub. 1, mapp. 350, sub. 26, bene comune non censibile sub. 9;
- sedime del sub. 2, sedime del sub. 2, sub. 26 (già sub. 3), bene comune non censibile sub. 9, sedime del sub. 2

BENE 2						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	6	Via Nazionale, 11/C	A/2	4 vani	268,56 €

Il bene 2 si trova in via Nazionale n. 11/C nel comune di Cerrina Monferrato (AL), ed è costituito da:

- alloggio, al piano primo, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere e, al piano seminterrato, composto da cantina.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 2 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'alloggio e della cantina, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente:

- sub. 5, distacco su sub. 26, distacco su sub. 26, sub. 7, bene comune non censibile sub. 9;
- sub. 5, sedime del sub. 26, sub. 7, sub. 8, bene comune non censibile sub. 9.

BENE 3						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	15	Via Nazionale, 11/A	C/6	13 m ²	44,31 €

Il bene 3 si trova in via Nazionale n. 11/A nel comune di Cerrina Monferrato (AL), ed è costituito da:

- autorimessa, al piano terreno.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 3 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- autorimessa sub. 14, mapp. 350, autorimessa sub. 16, cortile comune sub. 12.

BENE 4						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	16	Via Nazionale, 11/A	C/6	13 m ²	44,31 €

Il bene 4 si trova in via Nazionale n. 11/A nel comune di Cerrina Monferrato (AL), ed è costituito da:

- autorimessa, al piano terreno.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 4 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- autorimessa sub. 15, mapp. 350, autorimessa sub. 17, cortile comune sub. 12.

BENE 5						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	17	Via Nazionale, 11/A	C/6	45 m ²	153,39 €

Il bene 5 si trova in via Nazionale n. 11/A nel comune di Cerrina Monferrato (AL), ed è costituito da:

- autorimessa, al piano terreno.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 5 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- autorimessa sub. 16, mapp. 350, mapp. 677, autorimessa sub. 18, cortile comune sub. 12.

BENE 6						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	18	Via Nazionale, 11/A	C/6	13 m ²	44,31 €

Il bene 6 si trova in via Nazionale n. 11/A nel comune di Cerrina Monferrato (AL), ed è costituito da:

- autorimessa, al piano terreno.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 6 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- cortile comune sub. 12, autorimessa sub. 17, mapp. 677, autorimessa sub. 19.

BENE 7						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	20	Via Nazionale, 11/A	C/6	13 m ²	44,31 €

Il bene 7 si trova in via Nazionale n. 11/A nel comune di Cerrina Monferrato (AL), ed è costituito da:

- autorimessa, al piano terreno.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 7 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- cortile comune sub. 12, autorimessa sub. 19, mapp. 677, autorimessa sub. 21.

BENE 8						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	21	Via Nazionale, 11/A	C/6	13 m ²	44,31 €

Il bene 8 si trova in via Nazionale n. 11/A nel comune di Cerrina Monferrato (AL), ed è costituito da:

- autorimessa, al piano terreno.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 8 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- cortile comune sub. 12, autorimessa sub. 20, mapp. 677, autorimessa sub. 22.

BENE 9						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	677	-	Via Nazionale, 11	F/1	875 m ²	-

Il bene 9 si trova in via Nazionale n. 11 nel comune di Cerrina Monferrato (AL), ed è costituito da:

- area urbana, al piano terreno.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 9 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 676, mapp. 350, mapp. 515, mapp. 568, mapp. 567, mapp. 565, mapp. 699.

BENE 10						
Foglio	Mapp.	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
12	568	-	Seminativo	2	35 m ²	R.D. 0,22 € R.A. 0,23 €

Il bene 10 ha accesso dalla via Nazionale nel comune di Cerrina Monferrato (AL), ed è costituito da:

- appezzamento di terreno.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 10 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 677, mapp. 515, mapp. 563, mapp. 677.

3. Descrizione dei beni

Provveda l'Esperto alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972 e s.m.i. e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA o imposta di registro

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Cerrina Monferrato (AL), in un territorio collinare con caratteri prevalentemente rurali e residenziali, nuclei abitati di contenute dimensioni, aree agricole ed un tessuto edilizio diffuso, tipico dei centri minori del basso Monferrato.

Il comune si trova a circa 22 km da Casale Monferrato, a circa 55-60 km da Alessandria e a circa 60 km da Torino, ed è collegato ai centri limitrofi mediante la viabilità provinciale della Val Cerrina ed i servizi di trasporto pubblico. Dal punto di vista amministrativo, Cerrina Monferrato conta circa 1.300 abitanti e offre i servizi essenziali tipici, tra cui le strutture scolastiche dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado. Il territorio comunale comprende inoltre nuclei e frazioni di interesse storico-paesaggistico, tra cui Montalero, ove è presente l'omonimo castello, e il centro storico di Cerrina, nel quale si trova una casa forte di probabile origine trecentesca.

Il mercato immobiliare locale risulta coerente con quello dei piccoli centri collinari, caratterizzato da una domanda prevalentemente residenziale di prossimità e da valori condizionati dalla localizzazione, dallo stato manutentivo dei beni e dalla disponibilità di accessori e autorimesse.

*

*

*

I beni 1-2-3-4-5-6-7-8 sono inseriti nel compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", ubicato in via Nazionale n. 11 nel Comune di Cerrina Monferrato, in fregio alla viabilità principale del centro abitato, in un contesto misto residenziale, commerciale e di servizi. Il complesso è costituito da un fabbricato principale a destinazione prevalentemente residenziale, sviluppato su tre piani complessivi di cui due fuori terra, e da un basso fabbricato separato, ad un piano fuori terra, destinato ad autorimesse, oltre a cortili, percorsi e parti comuni di accesso e distribuzione.

Il fabbricato principale comprende sei unità abitative, un'unità commerciale, i relativi locali accessori al piano seminterrato e le parti comuni condominiali, tra cui vani scala, disimpegni, corridoi ed aree esterne. Le autorimesse sono collocate in un corpo distinto con accesso dal cortile comune, e risultano funzionalmente collegate al fabbricato principale. Il compendio è direttamente accessibile dalla pubblica via, senza interposizione di cancelli o di altre chiusure fisiche. Il cortile comune risulta delimitato lateralmente da recinzioni in rete a maglie plastificate su basamento in calcestruzzo.

Il bene 1 è ubicato al piano terreno, mentre il bene 2 è ubicato al piano primo; entrambi dispongono di propria cantina al piano seminterrato. I beni 3-4-5-6-7-8 sono invece inseriti nel basso fabbricato destinato ad autorimesse.

Il fabbricato principale presenta configurazione regolare e architettura ordinaria, coerente con l'epoca di edificazione della prima metà degli anni 2000. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con aperture distribuite in modo regolare, balconi ai piani superiori, porticati al piano terreno, scale esterne di collegamento e copertura a falde con manto in tegole.

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato è realizzato con strutture di fondazione, pilastri e travi in calcestruzzo armato, nonché solai realizzati con travetti prefabbricati e blocchi

in laterizio. Dal punto di vista edilizio, le pareti perimetrali risultano realizzate a cassa vuota, con doppia parete e camera d'aria, intonacate e tinteggiate, mentre le tramezzature interne sono in laterizio forato. Le finiture ordinarie del fabbricato comprendono intonaci interni ed esterni, pavimenti e rivestimenti interni in materiale ceramico, serramenti esterni in legno-alluminio e porte interne tamburate.

Il basso fabbricato destinato ad autorimesse presenta sviluppo planimetrico a "L" ed è costituito da un solo piano fuori terra. Le autorimesse sono dotate di portoni metallici basculanti manuali e prospettano sul cortile comune. Dal punto di vista strutturale, il fabbricato risulta realizzato con murature portanti e soletta piena di copertura; dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione del compendio appaiono discrete. Segni di umidità e di efflorescenze¹ sono presenti sui pavimenti comuni del seminterrato e delle autorimesse, nonché sulle pareti verticali di entrambi i corpi di fabbrica; inoltre, la guaina impermeabilizzante di copertura del fabbricato delle autorimesse è visibilmente distaccata dalla soletta in più punti.

BENE 1

Il bene 1, un alloggio al piano terreno con cantina al piano seminterrato, è ubicato all'interno del fabbricato principale del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune. L'alloggio dispone inoltre di una porzione di cortile esclusivo, direttamente accessibile dal porticato, e delimitata da dissuasori in calcestruzzo.

Il bene è costituito, al piano terreno, da ingresso, cucina (attualmente adibita ad ufficio), camera, bagno, porticato e porzione di cortile esclusivo; al piano seminterrato è presente una cantina accessibile dal corridoio comune. La distribuzione interna è regolare, con i locali principali collegati dal disimpegno centrale ed affaccio verso il porticato.

La pianta dell'alloggio al piano terreno ha complessivamente dimensioni lorde di 6,35 m · 8,75 m, con altezza interna pari a 2,70 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 45 m², mentre al piano seminterrato ha complessivamente dimensioni lorde di 4,70 m · 8,65 m, con altezza interna pari a 2,50 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 29 m².

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti dei locali principali sono in piastrelle ceramiche monocottura; i rivestimenti del bagno sono anch'essi in materiale ceramico. I serramenti esterni sono in legno-alluminio con vetro doppio e persiane in alluminio tinta legno; le porte interne sono in legno del tipo tamburato mentre la porta di ingresso è del tipo blindata. Il bagno è dotato dei principali apparecchi sanitari, tra cui lavabo, wc, bidet e doccia.

La cantina al piano seminterrato presenta finiture essenziali, coerenti con la destinazione accessoria del locale, con pavimentazione in calcestruzzo, pareti intonacate e luci per aerazione e illuminazione naturale. Durante i sopralluoghi

¹ Deposito biancastro, in forma di patina, polvere o cristallizzazione superficiale, costituito prevalentemente da sali solubili, quali solfati, nitrati e cloruri, che si manifesta sulla superficie dei materiali porosi a seguito dell'evaporazione dell'acqua contenuta al loro interno. Il fenomeno è generalmente connesso alla presenza di umidità di risalita capillare e/o di infiltrazione, la quale veicola i sali disciolti verso l'esterno; la successiva evaporazione dell'acqua determina la cristallizzazione dei sali in superficie, con possibile alterazione estetica e progressivo degrado dei materiali.

non sono stati riscontrati, a vista, fenomeni di infiltrazione o di degrado; tuttavia, si rileva che il pavimento del corridoio comune presenta lievi efflorescenze.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti gli impianti ordinari a servizio dell'unità, tra cui impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario e impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti, ove non diversamente precisato, sono stati considerati funzionanti, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risultano disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione del bene appaiono buone e, sulla base dell'esame visivo, non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

BENE 2

Il bene 2, un alloggio al piano primo con cantina al piano seminterrato, è ubicato all'interno del fabbricato principale del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dalla scala esterna e dal pianerottolo comune di distribuzione.

Il bene è costituito, al piano primo, da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere; al piano seminterrato è presente una cantina accessibile dal corridoio comune. La distribuzione interna è regolare, con i locali principali collegati da disimpegno centrale e affacci verso l'esterno mediante finestre e balconi.

La pianta dell'alloggio al piano primo ha complessivamente dimensioni lorde di 10,80 m · 8,45 m, con altezza interna pari a 2,70 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 63 m², mentre la cantina al piano seminterrato ha complessivamente dimensioni lorde di 5,55 m · 2,50 m, con altezza interna pari a 2,50 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 12 m².

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti dei locali principali sono in piastrelle ceramiche monocottura; i rivestimenti del bagno sono anch'essi in materiale ceramico. I serramenti esterni sono in legno-alluminio con vetro doppio e persiane in alluminio tinta legno; le porte interne sono in legno del tipo tamburato mentre la porta di ingresso è del tipo blindata. Il bagno è dotato dei principali apparecchi sanitari, tra cui lavabo, wc, bidet e doccia.

La cantina al piano seminterrato presenta finiture essenziali, coerenti con la destinazione accessoria del locale, con pavimentazione in calcestruzzo, pareti intonacate e luci per aerazione e illuminazione naturale. Durante i sopralluoghi non sono stati riscontrati, a vista, fenomeni di infiltrazione o di degrado; tuttavia, si rileva che il pavimento del corridoio comune presenta lievi efflorescenze.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti gli impianti ordinari a servizio dell'unità, tra cui impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario e impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti, ove non diversamente precisato, sono stati considerati funzionanti, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risultano disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione del bene appaiono buone e, sulla base dell'esame visivo, non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

BENE 3

Il bene 3, un'autorimessa al piano terreno, è ubicato nel basso fabbricato del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune mediante portone metallico basculante prospiciente l'area di manovra.

Il bene è costituito da un unico vano ad uso autorimessa, con pianta regolare e rettangolare avente complessivamente dimensioni lorde di 5,00 m · 3,00 m, con altezza interna media pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a circa 14 m².

Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati, la pavimentazione è in calcestruzzo e la copertura è costituita da soletta piena. Le finiture sono essenziali e coerenti con la destinazione del locale.

Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è stato considerato funzionante, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; si rilevano efflorescenze e segni di umidità localizzati sulle pareti interne e/o sulla pavimentazione, nonché criticità della copertura comune del corpo autorimesse, come esposto nel successivo capitolo 12.

BENE 4

Il bene 4, un'autorimessa al piano terreno, è ubicato nel basso fabbricato del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune mediante portone metallico basculante prospiciente l'area di manovra.

Il bene è costituito da un unico vano ad uso autorimessa, con pianta regolare e rettangolare avente complessivamente dimensioni lorde di 5,00 m · 3,00 m, con altezza interna media pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a circa 14 m².

Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati, la pavimentazione è in calcestruzzo e la copertura è costituita da soletta piena. Le finiture sono essenziali e coerenti con la destinazione del locale.

Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è stato considerato funzionante, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; si rilevano efflorescenze e segni di umidità localizzati sulle pareti interne e/o sulla pavimentazione, nonché criticità della copertura comune del corpo autorimesse, come esposto nel successivo capitolo 12.

BENE 5

Il bene 5, un'autorimessa al piano terreno, è ubicato nel basso fabbricato destinato ad autorimesse del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune mediante portone metallico basculante prospiciente l'area di manovra.

Il bene è costituito da un unico vano ad uso autorimessa, con pianta quadrangolare irregolare, avente complessivamente dimensioni lorde di 8,30 m · 6,60 m, con altezza interna media pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a circa 42 m².

Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati, la pavimentazione è in calcestruzzo e la copertura è costituita da soletta piena. Le finiture sono essenziali e coerenti con la destinazione del locale.

Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è stato considerato funzionante, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; si rilevano efflorescenze ed evidenti segni di umidità localizzati sulle pareti interne e/o in prossimità della pavimentazione, nonché criticità della copertura comune del corpo autorimesse, come più diffusamente esposto nel successivo capitolo 12.

BENE 6

Il bene 6, un'autorimessa al piano terreno, è ubicato nel basso fabbricato del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune mediante portone metallico basculante prospiciente l'area di manovra.

Il bene è costituito da un unico vano ad uso autorimessa, con pianta regolare e rettangolare avente complessivamente dimensioni lorde di 5,00 m · 3,00 m, con altezza interna media pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a circa 14 m².

Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati, la pavimentazione è in calcestruzzo e la copertura è costituita da soletta piena. Le finiture sono essenziali e coerenti con la destinazione del locale.

Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è stato considerato funzionante, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; si rilevano efflorescenze ed evidenti segni di umidità localizzati sulle pareti interne e/o sulla pavimentazione, nonché criticità della copertura comune del corpo autorimesse, come esposto nel successivo capitolo 12.

BENE 7

Il bene 7, un'autorimessa al piano terreno, è ubicato nel basso fabbricato del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune mediante portone metallico basculante prospiciente l'area di manovra.

Il bene è costituito da un unico vano ad uso autorimessa, con pianta regolare e rettangolare avente complessivamente dimensioni lorde di 5,00 m · 3,00 m, con altezza interna media pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a circa 14 m².

Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati, la pavimentazione è in calcestruzzo e la copertura è costituita da soletta piena. Le finiture sono essenziali e coerenti con la destinazione del locale.

Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è stato considerato funzionante, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; si rilevano efflorescenze ed evidenti segni di umidità localizzati sulle pareti interne e/o sulla pavimentazione, nonché criticità della copertura comune del corpo autorimesse, come esposto nel successivo capitolo 12.

BENE 8

Il bene 8, un'autorimessa al piano terreno, è ubicato nel basso fabbricato del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune mediante portone metallico basculante prospiciente l'area di manovra.

Il bene è costituito da un unico vano ad uso autorimessa, con pianta regolare e rettangolare avente complessivamente dimensioni lorde di 5,00 m · 3,00 m, con altezza interna media pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a circa 14 m².

Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati, la pavimentazione è in calcestruzzo e la copertura è costituita da soletta piena. Le finiture sono essenziali e coerenti con la destinazione del locale.

Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è stato considerato funzionante, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; si rilevano efflorescenze e segni di umidità localizzati sulle pareti interne e/o sulla pavimentazione, nonché criticità della copertura comune del corpo autorimesse, come esposto nel successivo capitolo 12.

BENI 9-10

I beni 9 e 10 sono costituiti, rispettivamente, da un'area urbana e da un piccolo appezzamento di terreno, ubicati in adiacenza al retro del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", nel Comune di Cerrina Monferrato. Le aree risultano accessibili dalla pubblica via e/o dal varco di servizio posto in prossimità del basso fabbricato destinato ad autorimesse.

I beni presentano andamento irregolare e risultano, allo stato, prevalentemente inerbiti e occupati da vegetazione spontanea, arbusti e alberature di alto fusto, senza sistemazioni esterne di particolare rilievo e senza opere edilizie. Ai lati si intravede una recinzione in maglie plastificate su muretto in calcestruzzo, analogamente a quanto riscontrabile anche lungo i lati del cortile del compendio condominiale.

Dal punto di vista materiale, le aree appaiono non mantenute e presentano condizioni di fruibilità limitata a causa della vegetazione diffusa.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione delle aree appaiono modeste, con presenza di vegetazione spontanea e assenza di sistemazioni tali da renderne immediata la piena fruibilità. Si rileva inoltre che alcune alberature di alto fusto, verosimilmente pioppi, insistono in prossimità della copertura del basso fabbricato destinato ad autorimesse e interferiscono con la stessa.

Considerate le criticità già riscontrate sulla guaina impermeabilizzante, appare necessario un intervento di manutenzione del verde, con taglio o potatura selettiva della vegetazione interferente, ferma restando la preliminare verifica dei necessari titoli o autorizzazioni.

Le fotografie dei beni, comprensive di didascalie, sono consultabili nell'**Allegato F**.

*

*

*

Sotto il profilo fiscale-impositivo, la vendita ha per oggetto la cessione a titolo oneroso del diritto di piena proprietà di due abitazioni, di sei autorimesse, di un'area urbana con destinazione urbanistica in maggior parte agricola ed in minor parte edificabile e di un appezzamento di terreno con destinazione urbanistica a servizi, ove il soggetto venditore è una persona fisica.

I terreni, compresi quelli sui quali sono state successivamente realizzate le unità immobiliari pignorate, sono stati acquistati in data 14/01/2002 dall'esecutato in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale, la quale ha altresì eseguito l'attività edificatoria, conclusasi in data 02/12/2005; la ditta individuale è stata successivamente dichiarata cessata in data 31/12/2008. Ne consegue che, alla data della presente relazione, il soggetto venditore non opera più nell'esercizio dell'impresa individuale con cui erano stati originariamente acquistati i terreni e realizzate le unità immobiliari.

La vendita immobiliare è assoggettata al regime dell'imposta di registro in misura proporzionale e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa; qualora l'acquirente rivesta la qualifica di IAP o coltivatore diretto e ne ricorrano i requisiti, la porzione urbanisticamente qualificata come agricola del bene 9 è assoggettata al regime dell'imposte di registro ed ipotecaria in misura fissa e dell'imposta catastale in misura proporzionale.

4. Data di inizio delle costruzioni

Provveda l'Esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerrina Monferrato ha consentito di accertare che la realizzazione dei beni 1-2-3-4-5-6-7-8 è avvenuta in epoca successiva al 01/09/1967, data di entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

In particolare, la costruzione dei beni 1-2 è iniziata in data 18/02/2003, mentre quella dei beni 3-4-5-6-7-8 in data 15/11/2005. I beni 9-10 non sono invece mai stati interessati da interventi di edificazione.

5. Accertamenti edilizi

Provveda l'Esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dal c. 6 dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. ovvero dal c. 5 dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione.

Le disposizioni introdotte dal D.L. "Salva Casa" al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. hanno comportato delle rilevanti modifiche alla definizione dello stato legittimo ed alle procedure di regolarizzazione delle difformità degli immobili, in ottica semplificativa ed a tutela del principio del legittimo affidamento. In particolare, lo stato legittimo è ora distinto ed autonomo per le parti private rispetto alle parti comuni, ove queste ultime sussistano, come nel caso di specie, e lo stesso può derivare anche solo dall'ultimo titolo rilasciato o assentito, a condizione che l'Amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

La disamina condotta sulla documentazione edilizia analizzata ha riguardato 4 titoli abilitativi e 2 atti, nel periodo ricompreso tra il 2002 ed il 2006.

BENI 1-2	Titoli abilitativi e atti
Via Nazionale, 11/A Via Nazionale, 11/C Fg. 12 mapp. 676 sub. 2 Fg. 12 mapp. 676 sub. 6	<u>Concessione n. 12/2002/C del 02/04/2002</u> <i>Costruzione di un edificio a due piani fuori terra ad uso civile abitazione e locali commerciali</i> <u>Concessione n. 5/2003/C del 06/05/2003</u> <i>Variante alla concessione n. 12/2002/C del 02/04/2002 per modifiche interne ed esterne al fabbricato per locali di civile abitazione-direzionali-commerciali</i> <u>Permesso di costruire n. 23/2005/P del 23/10/2005</u> <i>Variante finale alla concessione n. 12/2002/C del 02/04/2002 per modifiche interne ed esterne al fabbricato per locali di civile abitazione-direzionali-commerciali</i> <u>Autorizzazione all'agibilità-usabilità del 05/12/2005</u>
BENI 3-4-5-6-7-8	Titoli abilitativi e atti
Via Nazionale, 11/A Fg. 12 mapp. 676 sub. 15 Fg. 12 mapp. 676 sub. 16 Fg. 12 mapp. 676 sub. 17 Fg. 12 mapp. 676 sub. 18 Fg. 12 mapp. 676 sub. 20 Fg. 12 mapp. 676 sub. 21	<u>Permesso di costruire n. 20/2005/P del 04/10/2005</u> <i>Costruzione di box auto di pertinenza al fabbricato</i> <u>Autorizzazione all'agibilità del 30/05/2006</u>

Rispetto ai titoli abilitativi presentati, le opere relative al bene 5 sono state realizzate in parziale difformità rispetto al permesso di costruire, e non è quindi possibile accertarne la piena regolarità edilizio-urbanistica.

BENE 5	Difformità edilizie-urbanistiche
Via Nazionale, 11/A Fg. 12 mapp. 676 sub. 17	L'edificazione delle autorimesse poste a servizio del fabbricato principale, tra le quali rientra anche il bene 5, è stata oggetto di autonomo titolo edilizio, costituito dal permesso di costruire n. 20/2005/P del 04/10/2005, rilasciato su istanza prot. n. 3218 del 13/09/2005. Detto titolo prevedeva la realizzazione di n. 12 autorimesse, dimensionate nella misura di n. 2 autorimesse per ciascuna delle n. 6 unità abitative previste nel fabbricato principale, con superficie massima pari a 15 m² cadauna, per complessivi 180 m². Con successivo permesso di costruire n. 23/2005/P del 23/10/2005, richiesto con prot. n. 3219 del 13/09/2005, è stata assentita la variante finale del fabbricato principale, la quale prevedeva, oltre alle n. 6 unità abitative, anche n. 1 unità a destinazione commerciale, coerentemente con quanto già indicato nella concessione originativa n. 12/2002/C del 02/04/2002 e nella successiva concessione in variante n. 5/2003/C del 06/05/2003. I due titoli edilizi, pur formalmente autonomi e seguiti dal rilascio di distinti certificati di agibilità, risultano funzionalmente collegati, in quanto riferiti al medesimo compendio edilizio. Tuttavia, il dimensionamento del numero di autorimesse autorizzate nel permesso di costruire n. 20/2005/P risulta basato sul solo numero delle unità abitative, senza considerare la concorrente presenza dell'unità commerciale. L'analisi coordinata dei titoli abilitativi e dello stato dei luoghi ha consentito di verificare che l'attuale consistenza delle autorimesse, ivi compresa quella individuata dal bene 5, è rispondente alla dotazione minima di parcheggi richiesta dalla disciplina urbanistico-edilizia applicabile al compendio. Tale dotazione deve infatti essere verificata considerando sia la componente residenziale, per la quale è prevista una superficie minima pari a 10 m² ogni 100 m³ di costruzione, sia la componente commerciale, per la quale è richiesta una superficie destinata a parcheggio pari a 1 m² per ogni 1 m² di superficie utile, di cui almeno la metà a uso pubblico. La coincidenza numerica riscontrata tra la superficie complessiva delle autorimesse assentite con il permesso di costruire n. 20/2005/P, pari a 180 m², e la superficie complessivamente necessaria secondo la verifica urbanistica del compendio, non assume pertanto valore qualificatorio autonomo. Essa deriva da due distinti percorsi di calcolo: il primo riferito ad un dimensionamento massimo delle autorimesse private in funzione delle sole unità abitative; il secondo riferito alla dotazione minima di parcheggi dell'intero fabbricato, comprensiva anche dell'unità commerciale. Ne consegue che l'autorimessa costituente il bene 5, ancorché non puntualmente rappresentata nella configurazione originaria del permesso di costruire n. 20/2005/P, risulta oggi funzionale al rispetto della dotazione complessiva di parcheggi del compendio edilizio.

A seguito di interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerrina Monferrato, si ritiene che il bene 5 possa essere oggetto di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria, accertata la conformità degli interventi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione degli stessi ed al momento della

presentazione della domanda. Nell'ambito del relativo procedimento dovrà essere allegata la denuncia postuma delle opere strutturali unitamente al relativo collaudo statico postumo, e potranno essere dichiarate eventuali difformità minori riconducibili a tolleranze costruttive e/o esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. ed alla D.G.R. 14 gennaio 2022 n. 2-4519.

Le prestazioni professionali per il titolo in sanatoria sono stimate in € 3.500, i diritti di segreteria pari a € 52, i bolli pari a € 64 e l'oblazione nella misura minima pari a € 516, salvo conguaglio, per complessivi € 4.132.

In ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione della richiesta è necessaria, in ogni caso, una concertazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerrina Monferrato per la definitiva condivisione formale dell'iter procedurale da adottarsi.

*

*

*

Nel corso degli accertamenti sono state individuate alcune difformità riguardanti le parti comuni condominiali che, come tali, non appaiono suscettibili di regolarizzazione autonoma da parte dell'aggiudicatario, se non nell'ambito di eventuali iniziative condominiali o comunque coordinate tra i soggetti interessati. Tali circostanze vengono segnalate quali elementi di attenzione relativi allo stato edilizio complessivo dell'edificio condominiale, in quanto l'eventuale futura esecuzione di verifiche, regolarizzazioni o adeguamenti riguardanti le parti comuni condominiali potrebbe determinare costi destinati a gravare anche sui futuri aggiudicatari in proporzione alle rispettive quote millesimali, secondo le modalità e nei limiti delle deliberazioni condominiali eventualmente assunte.

Si è riscontrato che le cantine a servizio dei beni 1-2, nonché quelle riferibili alle altre unità immobiliari, presentano aperture/luci a filo solaio, rese possibili dalla differente quota del piano esterno calpestabile tra il fronte e il retro del fabbricato principale; tale circostanza non risulta rappresentata negli elaborati grafici assentiti. È stata altresì rilevata la presenza di una pensilina leggera a copertura della scala comune, anch'essa non rappresentata negli elaborati disponibili.

Inoltre, dalla documentazione strutturale reperita, emerge che la denuncia delle opere in c.c.a. n. 2466 del 23/07/2003 ed il successivo certificato di collaudo statico risultano riferiti al fabbricato principale, descritto come "edificio a due piani fuori terra e piano cantinato, destinato ad attività residenziale, commerciale e direzionale". Non risultano invece espressamente richiamate, nella documentazione esaminata, le autorimesse pertinenti, il cui titolo edilizio tra l'altro è temporalmente successivo. La circostanza è segnalata quale elemento documentale di attenzione. Ai sensi della Legge 5 novembre 1971 n. 1086 e s.m.i. e della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 14 febbraio 1974 n. 11951, l'assoggettabilità alla denuncia delle opere in cemento armato presuppone la presenza di un "complesso di strutture", costituito da elementi resistenti interconnessi, compresi quelli di fondazione, concorrenti alla stabilità globale dell'organismo portante. In tal senso, con riferimento al bene 5, si è ritenuto prudenziale contemplare, nell'ambito dell'iter di regolarizzazione edilizio-urbanistica, anche la denuncia strutturale postuma ed il relativo collaudo statico; diversamente, per le restanti autorimesse, si ritiene che il profilo interpretativo della norma tecnica debba essere valutato in sede condominiale o comunque mediante iniziativa coordinata tra i soggetti interessati.

È stata infine riscontrata una non perfetta corrispondenza tra la localizzazione dell'area destinata a parcheggi ad uso pubblico, come desumibile dagli elaborati progettuali, e l'attuale stato dei luoghi. Pur non risultando puntualmente individuata e delimitata

secondo la previsione grafica originaria, risulta comunque presente un cortile comune accessibile, ordinariamente utilizzato anche per la sosta degli utenti dell'attività commerciale, sicché la funzione di parcheggio a servizio pubblico appare, in fatto, tuttora assolta, sebbene con modalità localizzative non perfettamente coincidenti con quanto rappresentato negli elaborati.

*

*

*

I titoli abilitativi relativi ai beni pignorati ed i relativi elaborati grafici significativi per la rappresentazione della storia edilizia e urbanistica sono consultabili nell'**Allegato D**.

6. Certificato di destinazione urbanistica

Provveda l'Esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto e rilasciato con riferimento ai terreni, ovvero ai corrispondenti enti urbani sui quali insistono i relativi fabbricati, ai fini della corretta individuazione delle disposizioni e delle prescrizioni a cui gli stessi sono assoggettati.

La variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Cerrina Monferrato, la relativa variante in itinere adottata e le successive modifiche approvate con D.C.C. n. 4 del 2 febbraio 2004, D.C.C. n. 36 del 2 settembre 2006, D.C.C. n. 6 del 9 aprile 2008 e D.C.C. n. 20 del 30 settembre 2009, sono state approvate con DGR n. 3-322 del 19 luglio 2010; il Regolamento edilizio è stato approvato con D.C.C. n. 22 del 30 novembre 2018.

La classificazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico è la seguente:

BENI 1-2-3-4-5-6-7-8	Strumento urbanistico comunale
Via Nazionale, 11/A Via Nazionale, 11/C Fg. 12 mapp. 676	Zona RE art. 17 NTA Aree residenziali a capacità insediativa esaurita, prevalentemente interessate o destinate dal Piano ad insediamenti residenziali, ad attrezzature urbane, ad attività al servizio della residenza o comunque connesse con la residenza Classe idrogeologica IIIb3 art. 42.3 NTA Modesto adeguamento igienico funzionale e modesto incremento del carico antropico subordinato alla preliminare realizzazione di opere di riassetto riguardanti il torrente Stura del Monferrato.
BENE 9	Strumento urbanistico comunale
Via Nazionale, 11 Fg. 12 mapp. 677	Zona RE (parte) art. 17 NTA Aree residenziali a capacità insediativa esaurita Zona ad attività agricola (parte) art. 23 NTA Classe idrogeologica IIIb3 art. 42.3 NTA Modesto adeguamento igienico funzionale e modesto incremento del carico antropico subordinato alla preliminare realizzazione di opere di riassetto riguardanti il torrente Stura del Monferrato.
BENE 10	Strumento urbanistico comunale
Via Nazionale Fg. 12 mapp. 568	Zona a servizi art. 24 NTA Servizi di carattere generale, come classificati dall'art. 21 della L.R. 56/76, ricadenti in lotti di proprietà privata e con destinazione d'uso pubblico Art. 39 norme di attuazione del PAI del bacino idrografico del fiume Po

Si rileva che i beni pignorati ricadono formalmente nell'area paesaggistica tutelata per legge del Torrente Stura del Monferrato, di cui all'art. 142 c. 1 lett. c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.; tuttavia, il certificato di destinazione urbanistica acquisito

non riporta specifici vincoli paesaggistici gravanti sui mappali oggetto di procedura. Tale mancata indicazione potrebbe essere riconducibile alle esclusioni previste dall'art. 142 c. 2 del medesimo Decreto; resta tuttavia ferma, per eventuali futuri interventi, la necessità di verificare puntualmente il regime autorizzativo applicabile presso gli Enti competenti.

In **Allegato B** sono riportati il certificato di destinazione urbanistica, lo stralcio grafico dello strumento urbanistico e l'estratto delle norme tecniche di attuazione con le tipologie di interventi ammessi.

7. Accertamenti catastali

Provveda l'Esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione al Regio DL 13 aprile 1939 n. 652 e s.m.i., oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti all'identificazione catastale attuale dei beni, ad eccezione della numerazione civica dei beni 3-4-5-6-7-8 indicata con il n. 11 in luogo del n. 11/A.

Le unità immobiliari sono intestate a [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, sui beni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10, e sono catastalmente identificabili come di seguito:

BENE 1						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	2	Via Nazionale 11/A Piano S1-T	A/2	3 vani	201,42 €

BENE 2						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	6	Via Nazionale 11/C Piano S1-1	A/2	4 vani	268,56 €

BENE 3						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	15	Via Nazionale 11/A Piano T	C/6	13 m ²	44,31 €

BENE 4						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	16	Via Nazionale 11/A Piano T	C/6	13 m ²	44,31 €

BENE 5						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	17	Via Nazionale 11/A Piano T	C/6	45 m ²	153,39 €

BENE 6						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	18	Via Nazionale 11/A Piano T	C/6	13 m ²	44,31 €

BENE 7						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	20	Via Nazionale 11/A Piano T	C/6	13 m ²	44,31 €

BENE 8						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	676	21	Via Nazionale 11/A Piano T	C/6	13 m ²	44,31 €

BENE 9						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	677	-	Via Nazionale 11 Piano T	F/1	875 m ²	-

BENE 10						
Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Class.	Consistenza	Rendita
12	568	-	-	Semin.	35 m ²	R.D. 0,22 € R.A. 0,23 €

Con riferimento ai beni 1-2-3-4-5-6-7-8, si precisa che nel mapp. 676 ove gli stessi insistono, sono altresì presenti, in qualità di beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari, il sub. 1 ed il sub. 9, nonché il sub. 12, quest'ultimo comune alle sole autorimesse censite dal sub. 13 a sub. 25 compresi.

Dal punto di vista delle difformità catastali, si riscontra quanto di seguito.

BENE 5	Difformità catastali
Via Nazionale, 11/A Fg. 12 mapp. 676 sub. 17	La planimetria catastale del bene rappresenta un posto auto scoperto, mentre in realtà si tratta di un'autorimessa della stessa tipologia ed in continuità con le altre adiacenti, con soletta, pareti verticali e porta basculante,

Ferma restando la legittimità edilizia e urbanistica delle difformità catastali, l'importo stimato per la regolarizzazione è pari a 70 € per tributi catastali e 600 € per corrispettivi professionali, per complessivi 670 €.

L'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico catastale e le schede planimetriche catastali sono riportate in **Allegato C**.

8. Titolarità e giudizio divisorio

Provveda l'Esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia delle Entrate, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

All'atto della notifica del pignoramento, l'esecutato è intestatario del diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, sui rispettivi beni pignorati, in forza di atto regolarmente trascritto, quest'ultimo riportato nel dettaglio al successivo capitolo 9.

9. Provenienza dei beni

Provveda l'Esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

BENI 1-2-3-4-5-6-7-8	Proprietari al 22/05/2025
	Diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, del sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]. - <u>Atto di compravendita Notaio [omissis] del 14/01/2002 rep. n. 7171</u>, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato (AL) il 29/01/2002 ai nn. 433/352, con il quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dalla sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] e dalla sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]. - <u>Atto di costituzione di fondo patrimoniale Notaio [omissis] del 06/06/2018 rep. n. 9336/7114</u>, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato (AL) il 26/06/2018 ai nn. 3232/2627, con il quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], destina i beni a far fronte ai bisogni della famiglia del figlio sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], coniugato con la sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], e dal cui matrimonio sono nati tre figli: la sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], ed il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]. - <u>Atto giudiziario di annotazione di revocazione del Tribunale di Vercelli del 16/10/2024 rep. 345/2024</u>, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato (AL) il 24/12/2025 ai nn. 6504/454, con il quale sono stati dichiarati inefficaci, nei confronti della [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], gli effetti dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale Notaio Marina Aceto del 06/06/2018 rep. n. 9336/7114.

BENI 9-10	Proprietari al 22/05/2025
	Diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, del sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]. - <u>Atto di compravendita Notaio [omissis] del 14/01/2002 rep. n. 7171</u>, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato (AL) il 29/01/2002 ai nn. 433/352, con il quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dalla sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] e dalla sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis].

L'elenco delle pregiudizievoli attualmente gravanti sul diritto di piena proprietà, per le quote di 1/1, dei beni pignorati del sig. [omissis] e che saranno cancellate è riportato di seguito, con la precisazione che l'ultima verifica telematica è stata effettuata in data 30/04/2026.

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato (AL) in data 22/05/2025 ai nn. 2609/2166 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Vercelli rep. n. 1376/2025 del 12/05/2025:
 - a favore di [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10;
 - contro [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10.

* * *

Si precisa che i beni 3-4-6-7-8 sono stati edificati in forza del permesso di costruire n. 20-2005-P del 04/10/2005, con la dicitura di "autorimesse pertinenziali al fabbricato". Dette autorimesse sono state realizzate nell'ambito di un intervento di nuova costruzione del compendio edilizio insistente sui mappali 292 e 514, rispetto al quale la dotazione di spazi destinati a parcheggio costituisce ordinario requisito urbanistico-edilizio dell'intervento.

Pur rilevando che il permesso di costruire n. 20-2005-P ha assunto, per il dimensionamento delle autorimesse, il parametro numerico per le autorimesse private in area residenziale previsto dalla Legge 24 marzo 1989 n. 122, c.d. Legge Tognoli, riconducibile alla previsione di n. 2 posti auto per ciascuna unità abitativa e con superficie massima di 15 m² cadauno, tale riferimento appare utilizzato quale criterio di dimensionamento e non quale elemento qualificatorio del relativo regime giuridico. Non emergono, infatti, elementi idonei a ricondurre le autorimesse al regime speciale dei parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 quali l'espresso richiamo a tale disciplina, il rilascio del titolo in deroga agli strumenti urbanistici, la gratuità specifica del titolo, la costituzione di uno specifico vincolo pertinenziale o l'indicazione di limitazioni alla circolazione separata nel titolo abilitativo e/o negli atti di compravendita².

La qualificazione delle autorimesse come "pertinenziali al fabbricato principale" deve pertanto essere letta, allo stato degli atti, in senso urbanistico-funzionale, quale destinazione a servizio del fabbricato e della relativa dotazione di parcheggi. In tale prospettiva, la dotazione risulta coerente sia con le previsioni delle norme locali sia con quelle dell'art. 41-sexies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, per la quale l'art. 26 c. 4, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 aveva qualificato tali spazi come "pertinenze delle costruzioni" ai sensi degli art. 817, 818 e 819 c.c.

Occorre tuttavia considerare che l'art. 12 c. 9 della Legge 28 novembre 2005 n. 246 ha successivamente introdotto il c. 2 all'art. 41-sexies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, stabilendo che gli spazi realizzati in forza del c. 1 del medesimo articolo non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente.

² *Peralto, anche nell'ipotesi in cui le autorimesse fossero astrattamente ricondotte alla disciplina dei parcheggi Tognoli su area privata, il regime attualmente vigente, a seguito della modifica introdotta dall'art. 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 e s.m.i., non prevede più un divieto assoluto di trasferimento separato, ma consente la circolazione autonoma dell'autorimessa a condizione che la stessa venga contestualmente destinata a pertinenza di un'altra unità immobiliare sita nel medesimo Comune.*

Sotto il profilo giurisprudenziale, la Sez. II Civile della Corte di Cassazione, con sentenza 24 febbraio 2006 n. 4264, ha inoltre precisato che “la nuova disciplina è destinata ad operare solo per il futuro, e cioè per le costruzioni non ancora realizzate o per quelle realizzate, ma per le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari”.

Con riferimento al più ampio novero dei beni edificati e insistenti sul mappale 676, derivanti dai mappali 292 e 514, è stato accertato presso l'Agenzia delle Entrate che il primo atto di compravendita — che ha dato, tra l'altro, pubblicità legale al regolamento condominiale — è stato stipulato in data 21/12/2005 e trascritto in data 11/01/2006. La data di “inizio delle vendite” risulta pertanto successiva, sia pure di pochi giorni, all'entrata in vigore dell'art. 12 c. 9 della Legge 28 novembre 2005 n. 246. Ne consegue che, essendo le vendite iniziate successivamente all'entrata in vigore della novella, i beni pignorati 3-4-5-6-7-8 devono ritenersi autonomamente trasferibili, senza vincoli pertinenziali e/o diritti d'uso derivanti dalla previgente formulazione dell'art. 41-sexies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, ferma restando, per il bene 5, la necessità di preliminarizzare regolarizzazione.

Dal punto di vista della prassi, la circolare ANCE del 13 aprile 2006 segnala infine la necessità di verificare l'esistenza di “eventuali contratti preliminari sottoscritti nei quali è stato riservato il diritto d'uso” (dell'autorimessa pertinenziale) “a favore del futuro acquirente dell'unità”: dai controlli effettuati non sono stati riscontrati contratti preliminari trascritti.

*

*

*

Nell'**Allegato E** sono riportati gli atti ultraventennali di acquisto e/o le note di trascrizione dei terreni su parte dei quali sono stati edificati i beni pignorati, la nota di trascrizione della costituzione del fondo patrimoniale, la domanda di annotazione per la sua revocazione e l'elenco completo delle trascrizioni ai fini della data di inizio delle vendite.

10. Valore di mercato

Provveda l'Esperto a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è stata effettuata mediante il metodo di stima comparativo riferito ai prezzi unitari, desunti:

- dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, aggiornata al I semestre 2025;
- dalla banca dati dei Valori Agricoli Media della Provincia di Alessandria dell'Agenzia delle entrate, aggiornata all'annualità 2025.

La stima dei beni è stata altresì elaborata sulla base delle risultanze dei sopralluoghi e quindi del contesto territoriale, dello stato dei luoghi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle superfici commerciali e dei valori desunti dall'offerta immobiliare relativa ad immobili comparabili.

In considerazione della potenziale non opponibilità del contratto di locazione all'acquirente, dovuta all'esiguità dell'importo del canone pattuito rispetto ai valori locativi di mercato, ferma restando la valutazione del G.E., la stima non è stata adeguata mediante un abbattimento commisurato alla durata residua della locazione sino alla naturale scadenza contrattuale; diversamente, la riduzione da operare sarebbe pari al 10% del valore di mercato.

* * *

BENE 1	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Piano seminterrato			
Cantina	35 m ²	0,25	9 m ²
Piano terreno			
Vani principali	56 m ²	1,00	56 m ²
Porticato	25 m ²	0,30	8 m ²
Cortile esclusivo	56 m ²	0,10	6 m ²
Cortile esclusivo	42 m ²	0,02	1 m ²
Totale misura			80 m²
Prezzo unitario			570 €/m²
Totale valore			45.600 €
Valore complessivo del bene € 45.600 (quarantacinquemilaseicento/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 2.280
Valore complessivo del bene adeguato € 43.320 (quarantatremilatrecentoventi/00)			

BENE 2	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Piano seminterrato			
Cantina	14 m²	0,25	4 m²
Piano primo			
Vani principali	74 m²	1,00	74 m²
Balconi	6 m²	0,30	2 m²
Totale misura			80 m²
Prezzo unitario			570 €/m²
Totale valore			45.600 €
Valore complessivo del bene <u>€ 45.600 (quarantacinquemilaseicento/00)</u>			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 2.280
Valore complessivo del bene adeguato <u>€ 43.320 (quarantatremitrecentoventi/00)</u>			

BENE 3	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Autorimessa	15 m²	1,00	15 m²
Totale misura			15 m²
Prezzo unitario			400 €/m²
Totale valore			6.000 €
Valore complessivo del bene € 6.000 (seimila/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 300
Valore complessivo del bene adeguato € 5.700 (cinquemilasettecento/00)			

BENE 4	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Autorimessa	15 m ²	1,00	15 m ²
Totale misura			15 m²
Prezzo unitario			400 €/m²
Totale valore			6.000 €
Valore complessivo del bene <u>€ 6.000 (seimila/00)</u>			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 300
Valore complessivo del bene adeguato <u>€ 5.700 (cinquemilasettecento/00)</u>			

BENE 5	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Autorimessa	46 m ²	1,00	46 m ²
Totale misura			46 m²
Prezzo unitario			400 €/m²
Totale valore			18.400 €
Valore complessivo del bene <u>€ 18.400 (diciottomilaquattrocento/00)</u>			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 920
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 4.802
Valore complessivo del bene adeguato <u>€ 12.678 (dodicimilaseicentosettantotto/00)</u>			

BENE 6	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Autorimessa	15 m ²	1,00	15 m ²
Totale misura			15 m²
Prezzo unitario			400 €/m²
Totale valore			6.000 €
Valore complessivo del bene <u>€ 6.000 (seimila/00)</u>			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 300
Valore complessivo del bene adeguato <u>€ 5.700 (cinquemilasettecento/00)</u>			

BENE 7	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Autorimessa	15 m ²	1,00	15 m ²
Totale misura			15 m²
Prezzo unitario			400 €/m²
Totale valore			6.000 €
Valore complessivo del bene <u>€ 6.000 (seimila/00)</u>			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 300
Valore complessivo del bene adeguato <u>€ 5.700 (cinquemilasettecento/00)</u>			

BENE 8	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Autorimessa	15 m ²	1,00	15 m ²
Totale misura			15 m²
Prezzo unitario			400 €/m²
Totale valore			6.000 €
Valore complessivo del bene <u>€ 6.000 (seimila/00)</u>			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 300
Valore complessivo del bene adeguato <u>€ 5.700 (cinquemilasettecento/00)</u>			

BENE 9	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Area urbana agricola	778 m ²	1,00	778 m ²
Area urbana edificabile	97 m ²	1,00	97 m ²
Totale misura			875 m²
Prezzo unitario agricola			5 €/m²
Prezzo unitario edificabile			20 €/m²
Totale valore			€ 5.830
Valore complessivo del bene € 5.830 (cinquemilaottocentotrenta/00)			

BENE 10	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Terreno a servizi	35 m ²	1,00	35 m ²
Totale misura			35 m²
Prezzo unitario			10 €/m²
Totale valore			€ 350
Valore complessivo del bene € 350 (trecentocinquanta/00)			

11. Lotti di vendita

Provveda l'Esperto a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale

La natura degli immobili consente la formazione di lotti per gruppi omogenei, intendendo tale criterio non in senso esclusivamente catastale o tipologico, bensì in senso funzionale, economico e commerciale, avuto riguardo alla natura dei beni, alla loro ordinaria destinazione d'uso e alla presumibile appetibilità sul mercato; la presenza del contratto di locazione relativo ai beni 1-3-4-5 non è stata assunta quale elemento condizionante ai fini della composizione dei lotti, stante il profilo di potenziale inopponibilità all'acquirente ai sensi dell'art. 2923 c. 3 c.c., ferma restando la valutazione del G.E. Nell'ipotesi di diversa determinazione in ordine all'opponibilità, la suddivisione adottata consentirebbe comunque di circoscrivere l'eventuale incidenza del rapporto locativo a due soli lotti.

Le unità abitative sono state abbinate ciascuna a due autorimesse, ritenendosi che alloggio e box costituiscano, nel caso di specie, un gruppo omogeneo sotto il profilo funzionale-residenziale, idoneo a rappresentare un lotto immobiliare completo e agevolmente commerciabile.

Le ulteriori autorimesse sono state invece costituite in lotti autonomi, in quanto beni omogenei tra loro e suscettibili di autonoma alienazione. L'area urbana e l'appezzamento di terreno sono infine stati definiti in un ulteriore lotto, in considerazione della diversa natura e destinazione urbanistica nonché dell'estraneità degli stessi al regime condominiale al quale appartengono i restanti beni.

Si riporta, di seguito, la proposta di formazione; per i confini, le coerenze e le superfici è possibile fare riferimento a quanto già indicato nel capitolo 2 ed anche riportato nelle schede di sintesi dei lotti di cui all'**Allegato H**.

Lotto	Beni	Valore complessivo dei beni	Valore complessivo dei beni adeguato
A	1-3-4	€ 57.600	€ 54.720
B	2-7-8	€ 57.600	€ 54.720
C	5	€ 18.400	€ 12.678
D	6	€ 6.000	€ 5.700
E	9-10	€ 6.180	€ 6.180
Totale		€ 145.780	€ 133.998

Si dà infine atto che i lotti D ed E presentano un valore di stima inferiore a € 10.000. Tale circostanza è stata considerata nella formazione complessiva, anche alla luce delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega in uso presso il Tribunale di Vercelli, che prevede la rimessione degli atti al G.E. qualora il prezzo stabilito per la vendita successiva sia pari o inferiore a € 10.000, ai fini delle valutazioni di competenza sulla prosecuzione della procedura.

La predetta previsione non appare configurare una soglia minima ostativa alla formazione dei lotti in sede estimativa. La procedura ha ad oggetto una pluralità di lotti, alcuni dei quali di valore significativamente superiore, sicché il valore contenuto dei lotti D ed E non appare, di per sé, idoneo a qualificare come infruttuosa la procedura nel suo complesso. Nel caso di specie, l'accorpamento dei lotti D ed E ad altri beni determinerebbe una composizione meno omogenea e potenzialmente meno appetibile sul mercato, senza un apprezzabile beneficio in termini di presumibile realizzo. Dunque,

la formazione autonoma dei lotti D ed E appare coerente con criteri di razionalità funzionale, economica e commerciale, ferma restando la valutazione del G.E.

12. Stato di possesso

Provveda l'Esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'attuale stato di occupazione dei beni è riassunto nel seguente schema.

Bene	Possesso	Data reg.	Data scad.	Annualità	Rif.
1-3-4-5	Locazione comm. 6+6 Occupato da persone con beni mobili	16/04/2018	15/04/2030	€ 1.200	[omissis]
2	Liberato da persone con beni mobili	-	-	-	-
6	Liberato da persone senza beni mobili	-	-	-	-
7	Liberato da persone senza beni mobili	-	-	-	-
8	Liberato da persone senza beni mobili	-	-	-	-
9	Liberato	-	-	-	-
10	Liberato	-	-	-	-

Il contratto di locazione in essere è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria al n. 2467 serie 3T anno 2018. La locazione è relativa ad un solo vano al piano terreno del bene 1 (in quanto i restanti locali costituiscono l'abitazione di residenza dell'esecutato, la quale però risulta così essere priva della cucina), alla cantina al piano seminterrato ed ai beni 3-4-5.

Il locatario dei beni 1-3-4-5 è la società [omissis] legalmente rappresentata dalla sig.ra [omissis], coniuge del sig. [omissis], quest'ultimo figlio dell'esecutato; la compagine societaria è composta dalla sig.ra [omissis], dal sig. [omissis], da due dei loro tre figli, sig.ra [omissis] e sig. [omissis], nonché dalla sig.ra [omissis], coniuge legalmente separata dell'esecutato.

Le superfici lorde omogeneizzate concesse in locazione del bene 1 sono pari a 17 m² per il vano adibito ad ufficio ed a 9 m² per la cantina, mentre quelle dei beni 3-4-5 sono pari a 76 m²; le forbici dei valori mensili al metro quadro, ricavate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (al I semestre 2018, periodo di conclusione del contratto) sono ricomprese tra i 2,8 €/m² mese ed i 3,2 €/m² per l'ufficio con cantina e tra i 1,8 €/m² mese ed i 2,6 €/m² mese per le autorimesse.

Bene	Possesso	Data reg.	Data scad.	Termine	Disdetta	Mensilità	Sup. lorda	€/m²	min €/m²	max €/m²
1	Locazione commerciale 6+6	16/04/2018	15/04/2030	12 mesi	15/04/2029	€ 25	26 m²	0,96	2,80	3,20
3-4-5						€ 75	76 m²	0,99	1,80	2,60

Alla data di stipula del contratto di locazione, il canone annuo pattuito, pari a € 1.200, risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al valore minimo di mercato, pari a € 2.515, ricostruito sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Ne consegue che, ferma restando la valutazione del G.E. nei limiti dell'art. 2923 c. 3 c.c., la locazione presenta un potenziale profilo di non opponibilità all'acquirente.

Con riferimento al contratto di locazione relativo ai beni 1-3-4-5, risulta inoltre in essere un procedimento di pignoramento mobiliare, sempre a favore del creditore procedente, avente ad oggetto i frutti civili dallo stesso prodotti e dunque i relativi canoni di locazione. Si precisa che il procedimento di pignoramento mobiliare richiamato non ha ad oggetto il diritto reale immobiliare e che tale circostanza è stata considerata ai soli fini della rappresentazione dello stato di possesso e dei rapporti economici connessi alla locazione.

*

*

*

Dal punto di vista giuridico, solo il compendio ove insistono i beni 1-2-3-4-5-6-7-8 è assoggettato al regime condominiale, ed in tal senso è costituito il Condominio [omissis], C.F. [omissis], amministrato dalla [omissis] e disciplinato dal Regolamento allegato alla lettera "B" all'atto Notaio [omissis] 21/12/2005 rep. 61168/10487, registrato presso l'Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL) al n. 47 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato il 11/01/2006 ai nn. 142/106.

Si precisa che le parti comuni dei beni 1-2-3-4-5-6-7-8 presentano un varco di servizio, ad oggi inibito da una rete in maglie metalliche semplicemente appoggiata, al mappale 677.

Le spese fisse di gestione e manutenzione annue per le parti comuni condominiali ammontano, come da bilancio preventivo 2026, a:

Bene	m/m	Quota Amministrazione	Quota Conduttore	Quota Proprietario
1	98/1000	€ 150,92	€ 131,32	€ 261,66
2	112/1000	€ 172,48	€ 150,08	€ 299,04
3	10/1000	€ 15,40	€ 13,40	€ 26,70
4	10/1000	€ 15,40	€ 13,40	€ 26,70
5	10/1000	€ 15,40	€ 13,40	€ 26,70
6	10/1000	€ 15,40	€ 13,40	€ 26,70
7	10/1000	€ 15,40	€ 13,40	€ 26,70
8	10/1000	€ 15,40	€ 13,40	€ 26,70

Dalla documentazione acquisita presso l'Amministratore condominiale non risultano spese condominiali straordinarie già deliberate, mentre risultano spese condominiali ordinarie insolute riferibili agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, pari a € 392,93 e riferite alla rata n. 1 del 15/03/2026. L'importo insoluto, in ragione della sua esiguità e della recente scadenza, non è stato dedotto dalla stima, ferma restando la disciplina applicabile nei rapporti tra Condominio, procedura ed aggiudicatario.

Dalla documentazione condominiale esaminata emerge che il verbale di assemblea del 23/06/2021 dava atto dell'esistenza di pregresse vertenze tra il Condominio [omissis] e la [omissis], creditore procedente nella presente procedura, che vengono quindi segnalate ai fini della compiuta rappresentazione del contesto condominiale in cui si inseriscono i beni pignorati.

Il verbale richiama la mediazione n. 697/2019, o 97/2019, avente ad oggetto la contestazione della delibera assembleare del 09/10/2019 relativa all'esecuzione dei lavori di manutenzione della copertura del fabbricato autorimesse. A seguito di mancato accordo, la [omissis] instaurava la causa n. R.G. 428-2020 avanti al Tribunale di Vercelli; il Condominio si costituiva dichiarandosi disponibile a sospendere l'efficacia della delibera in attesa di riconvocare regolarmente l'Assemblea e decidere nuovamente sul punto "manutenzione box". Il Giudice formulava una proposta transattiva, accettata dalle parti, con rinuncia delle domande da parte della [omissis], spese legali compensate e cancellazione della causa dal ruolo.

Il medesimo verbale richiama inoltre la mediazione n. R.G. 43-2020, avente ad oggetto la contestazione del riparto delle spese e della regolarità della comunicazione delle spese a carico della [omissis]. Anche tale mediazione si concludeva senza accordo, ma, per quanto riportato nel verbale, la [omissis] non dava seguito alla vertenza in sede giudiziale.

Risulta altresì richiamata la causa n. R.G. 1310-2019 avanti alla Corte d'Appello di Torino, originata dall'impugnazione di quattro delibere assembleari da parte della [omissis] negli anni 2010-2011-2012, già definita favorevolmente per il Condominio avanti al Tribunale di Vercelli. Tale giudizio si concludeva in data 09/06/2021 con rinuncia delle domande da parte della [omissis], spese legali compensate e cancellazione della causa dal ruolo della Corte d'Appello.

Quanto alla specifica vicenda dei lavori di manutenzione della copertura del fabbricato autorimesse, il verbale di assemblea del 18/03/2026, al punto 3 "Aggiornamento lavori manutenzione copertura box", dà atto che l'Amministratore, come da delibera del 19/02/2025, ha provveduto a chiudere la spesa straordinaria relativa ai lavori di manutenzione della copertura del fabbricato autorimesse e ad accreditare gli importi versati dai condomini nell'esercizio ordinario 2025; tale chiusura contabile non equivale all'avvenuta risoluzione tecnica delle criticità riscontrate in sede di sopralluogo, relative in particolare al distacco della guaina impermeabilizzante e ai conseguenti segni di umidità presenti nel corpo autorimesse.

* * *

La presente procedura esecutiva è fondata sul titolo esecutivo della sentenza n. 506/2022 della Corte d'Appello di Torino, avente ad oggetto vizi e difetti relativi a unità immobiliari di proprietà del creditore procedente, ricomprese nel medesimo compendio condominiale nel quale insistono anche i beni pignorati. Avverso la predetta sentenza risulta attualmente pendente giudizio di legittimità dinanzi alla Corte di Cassazione. La pronuncia assume rilievo conoscitivo in quanto alcune delle problematiche esaminate interessano elementi edilizi/impiantistici realizzati dall'esecutato riguardanti anche le parti comuni condominiali dei beni pignorati.

Con riferimento ai vizi dei locali posti al piano seminterrato, riferiti alla mancata o insufficiente impermeabilizzazione, all'assenza di adeguato vespaio drenante e aerato, alla presenza di umidità, infiltrazioni e fenomeni di risalita, nonché alla necessità di ricorrere a sistemi di aspirazione/pompaggio per evitare accumuli d'acqua, si rileva che le cantine dei beni 1-2, ispezionate durante i sopralluoghi, non presentano, a vista,

analoghi vizi, fatta eccezione per il pavimento del corridoio comune di accesso, sul quale sono presenti lievi tracce di efflorescenze. Nel caso di specie, i vizi appaiono riconducibili alle parti comuni condominiali, pur dispiegando i loro effetti anche sulle singole unità immobiliari.

Sulle problematiche relative alle autorimesse, e in particolare riguardo alle pendenze delle pavimentazioni interne ed esterne ai box, alla regimazione delle acque meteoriche, alla presenza di ristagni d'acqua ed alla conseguente ridotta fruibilità di talune autorimesse, si è effettivamente riscontrato che i pavimenti in battuto di calcestruzzo presentano segni di efflorescenze in prossimità dei giunti. Per quanto riguarda invece la copertura e la relativa impermeabilizzazione, con riferimento alla guaina, alla tenuta del solaio di copertura e alla possibile insorgenza di infiltrazioni o macchie di umidità, si è effettivamente riscontrato che la guaina risulta visivamente distaccata dalla soletta e che le pareti verticali interne delle autorimesse presentano evidenti segni di umidità. Anche in questo caso, i vizi appaiono riconducibili alle parti comuni condominiali, pur dispiegando i loro effetti anche sulle singole unità immobiliari.

Sui profili edilizio-urbanistici lamentati, per quanto desumibile, in quanto esclusi dal perimetro di garanzia dell'art. 1669 c.c. e dunque non trattati nel merito della sentenza, si rileva che quelli relativi al fabbricato principale appaiono riferiti ai beni di proprietà del creditore procedente, mentre quelli relativi alle autorimesse riguardano l'intero basso fabbricato. Su quest'ultimo, la verifica condotta di concerto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerrina Monferrato ha consentito di ricondurre il profilo di irregolarità, per quanto attiene alla presente procedura, al solo bene 5, per il quale è stato individuato l'iter di regolarizzazione in sanatoria già descritto al capitolo 5. La presenza del certificato di agibilità relativo alle autorimesse è stata infine confermata dal relativo provvedimento acquisito agli atti.

Sulle ulteriori problematiche di natura impiantistica, concernenti, tra l'altro, impianti gas, distribuzione del calore, canne fumarie, aerazione/ventilazione, impianto elettrico e di messa a terra, esse sono riferite ai beni di proprietà del creditore procedente e non risultano, allo stato, direttamente estensibili ai beni pignorati, anche in ragione della diversa destinazione d'uso delle unità oggetto di stima. Per i beni pignorati risultano disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti idraulici ed elettrici, rilasciate in sede di realizzazione degli stessi. Si dà atto che tali dichiarazioni risultano redatte dal medesimo installatore che ha rilasciato anche la documentazione relativa agli impianti delle unità immobiliari di proprietà del creditore procedente, nell'ambito delle quali erano state lamentate criticità impiantistiche nel giudizio definito dalla sentenza n. 506-2022. Tali criticità, tuttavia, non sono state esaminate nel merito dalla pronuncia nell'ambito della garanzia di cui all'art. 1669 c.c., risultando riconducibili, per quanto desumibile, al diverso perimetro dell'art. 1667 c.c. In assenza di accertamenti tecnici specifici riferiti ai beni della presente procedura e di elementi documentali idonei a superare le dichiarazioni di conformità acquisite, le criticità impiantistiche lamentate nel predetto giudizio non sono state considerate come vizi direttamente incidenti sui beni stimati.

Alla luce di quanto sopra, la sentenza è stata considerata quale elemento conoscitivo nella valutazione dello stato generale del compendio condominiale, senza procedere ad un'automatica estensione ai beni pignorati dei vizi accertati in relazione ad altre unità immobiliari. La valutazione estimativa è stata pertanto condotta sulla base di quanto effettivamente verificato in sede di sopralluogo e di esame documentale, tenendo conto del suddetto quadro conoscitivo sia nella scelta dei valori unitari adottati sia nella riduzione applicata per assenza della garanzia per vizi.

*

*

*

Fermo restando quanto sopra, non si sono rilevate ulteriori formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico-artistico, nonché gravami da censo, livello o uso civico.

Il contratto di locazione in essere, la visura camerale del locatario, la nota di trascrizione dell'atto di compravendita che ha dato pubblicità legale al regolamento condominiale e l'intero regolamento sono riportati in **Allegato G**.

13. Procedure espropriative

Provveda l'Esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni pignorati non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

14. Planimetrie e documentazione fotografica

Provveda l'Esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si vedano l'**Allegato C** e l'**Allegato F**.

15. Scheda di sintesi dei lotti

Provveda l'Esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si veda l'**Allegato H**.

16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy

Provveda l'Esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità al Provvedimento del 7 febbraio 2008 e s.m.i. dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Si veda l'**Allegato I**.

17. Immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Provveda L'Esperto, di concerto con il Custode, ad accertare se gli immobili pignorati rivestano la qualifica di immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in base all'art. 1 c. 376 – 379 della Legge 30 dicembre 2020 n. 178 e s.m.i.

I beni pignorati non rivestono la qualifica di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

In fede
Villata, 5 maggio 2026

Allegati A-B-C-D-E-F-G-H-I

Allegato A – Check-list verifiche art. 567 c.p.c.

Allegato B – Urbanistica

Allegato C – Catasto

Allegato D – Titoli abilitativi

Allegato E – Formalità

Allegato F – Fotografie

Allegato G – Contratti

Allegato H – Schede di sintesi dei lotti

Allegato I – Perizia Garante Privacy

V. fascicolo dedicato.