
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.300,00 (dicansi euro centoundicimilatrecento/00) ..	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

In data 13/01/2023, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Trino, 5 - 13100 - Vercelli (VC), email geometradacruz@gmail.com, PEC massimiliano.da.cruz@geopec.it, Tel. 016158756, Fax 016158756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Moncalvo (AT) - Strada Castellino, 21

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione disposto su tre livelli fuori terra ed uno interrato, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, doppi servizi, due disimpegni, due locali di sgombero e portico a piano terra, soggiorno, cucina, tre camere, doppi servizi, due disimpegni, ripostiglio e terrazzo a piano primo, locale sottotetto e terrazzo a piano secondo, oltre a cantina ed infernot a piano interrato e cortile di pertinenza a piano terreno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Moncalvo (AT) - Strada Castellino, 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in oggetto confina:

- a nord con particella 169 dello stesso foglio 1
- ad est con particella 444 dello stesso foglio 1
- a sud con strada comunale
- ad ovest con particelle 179 e 172 dello stesso foglio 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,65 mq	170,28 mq	1,00	170,28 mq	2,70 m	Terreno
Locale di deposito	33,70 mq	40,79 mq	0,20	8,16 mq	3,00 m	Terreno
Locale di deposito	36,20 mq	49,80 mq	0,20	9,96 mq	3,00 m	Terreno
Portico	12,15 mq	14,10 mq	0,30	4,23 mq	3,00 m	Terreno
Tettoia abusiva	24,75 mq	25,80 mq	0,00	0,00 mq	2,60 m	Terreno
Cortile	413,00 mq	413,00 mq	0,18	74,34 mq	0,00 m	Terreno
Abitazione	180,95 mq	214,81 mq	1,00	214,81 mq	2,85 m	Primo
Balcone	6,25 mq	6,25 mq	0,25	1,56 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo	39,45 mq	46,85 mq	0,25	11,71 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto	142,40 mq	166,65 mq	0,20	33,33 mq	1,95 m	Secondo
Terrazzo	53,10 mq	54,40 mq	0,25	13,60 mq	0,00 m	Secondo
Cantina	64,50 mq	92,11 mq	0,20	18,42 mq	3,45 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				560,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				560,40 mq		

La tettoia abusiva è stata indicata nel calcolo della consistenza ma con attribuzione di coefficiente pari a 0 in quanto, a parere dello scrivente, deve essere oggetto di rimozione per mancato rispetto delle norme urbanistiche e edilizie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 180 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 0,64 Piano 1 Graffato 376
Dal 01/01/1992 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 180 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 433,57 Piano 1 Graffato 376
Dal 30/06/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 180, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 433,57 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 24/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 180, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 201 mq Rendita € 433,57 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali ma si evidenzia che la data di nascita del **** Omissis **** indicata nel giorno **** Omissis **** risulta errata in quanto lo stesso è nato il giorno **** Omissis ****. Tale incongruenza ha comportato la mancata indicazione del Codice Fiscale del **** Omissis **** in visura.

La correzione dei dati anagrafici indicati è possibile mediante presentazione presso l'Agenzia del Territorio di apposita istanza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	180	1		A4	2	11,5	201 mq	433,57 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	180				Ente Urbano		00 06 80 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati anagrafici indicati in visura relativi al **** Omissis **** risultano errati. La data di nascita indicata risulta errata in quanto il **** Omissis **** è nato il giorno **** Omissis ****. Tale incongruenza ha comportato la mancata indicazione del Codice Fiscale del **** Omissis **** in visura. La correzione dei dati anagrafici indicati è possibile mediante presentazione presso l'Agenzia del Territorio di apposita istanza con un costo complessivo presumibile di € 150,00 comprensivi di oneri di legge.

A Catasto Terreni si rileva quanto di seguito specificato:

- In mappa risulta rappresentato un fabbricato a confine ovest con il mappale 179 che allo stato attuale risulta demolito.

Per poter regolarizzare tale difformità occorre la presentazione di una pratica Pregeo di Tipo Mappale in deroga per demolizione parziale di fabbricato. I costi stimati per tale regolarizzazione sono presumibili in € 600,00 compresi oneri di legge per onorari ed € 109,00 per spese vive catastali.

- Ampliamento del fabbricato sul mappale 169 (non oggetto di esecuzione) consistente in ampliamento del fabbricato principale sul lato ovest relativo a porzione del bagno e del ripostiglio a piano terreno, di bagno, ripostiglio e balcone a piano primo e del terrazzo a piano secondo, oltre alla realizzazione di tettoia sul lato est a piano terreno e realizzazione di recinzione su porzione del mappale 169 con l'utilizzo di tale area come cortile di pertinenza sin dall'acquisto dell'immobile (come dichiarato dagli eseguiti allo scrivente).

Per poter regolarizzare tale difformità, previa regolarizzazione amministrativa mediante pratica di sanatoria edilizia (da sottoscrivere sia dai debitori eseguiti che dal proprietario del mappale 169), occorre procedere mediante le seguenti procedure:

- predisposizione e presentazione di pratica Pregeo di Tipo Frazionamento e Mappale per aggiornamento di mappa e scorporo dal mappale 169 della porzione delimitata dalla recinzione ed oggetto di ampliamento del fabbricato con assegnazione alla particella derivata di nuovo identificativo di mappa - la presente pratica dovrà essere sottoscritta dal proprietario del mappale 169;
- stipula di atto notarile per trasferimento del mappale derivato in capo agli eseguiti, oppure avvio di procedura di usucapione;
- predisposizione e presentazione di pratica Pregeo di Tipo Mappale per fusione del mappale derivato al mappale 180 già di proprietà.

I costi stimati per tali procedure di regolarizzazione sono stimabili in:

- per rilievo e presentazione di Tipo Frazionamento e Mappale € 2.000,00 compresi oneri di legge per onorari oltre ad € 202,00 per spese vive catastali;
- per quanto riguarda i costi relativi all'atto di trasferimento di proprietà i costi devono essere determinati a seguito di idoneo preventivo redatto da notaio e per l'acquisto dell'area si ritiene che, in forza dell'utilizzo dell'area già dal 14/10/1980 da parte degli eseguiti, debba essere concordato con l'attuale proprietario un importo simbolico compatibile con la rendita catastale attribuita al mappale in oggetto in seguito al frazionamento. In alternativa è ipotizzabile instaurare un giudizio di usucapione con costi da determinare con idoneo preventivo da parte di avvocato. In entrambe i casi il sottoscritto ritiene che i costi siano ipotizzabili complessivamente in circa € 6.000,00;

c) per quanto riguarda la presentazione del Tipo Mappale per fusione del mappale derivato al mappale 180, i costi sono stimabili in € 600,00 compresi oneri di legge per onorari ed € 109,00 per spese vive catastali.

Si precisa che la regolarizzazione di cui al presente punto risulta realizzabile esclusivamente con la collaborazione del proprietario del mappale 169 per il frazionamento e l'acquisizione della porzione di tale mappale, in quanto gli ampliamenti del fabbricato e la recinzione risultano realizzati su tale sedime.

A Catasto Fabbricati si rileva quanto di seguito specificato:

- mancata corrispondenza tra planimetria depositata (redatta nel 1940) e stato di fatto degli immobili, in quanto la stessa non è stata aggiornata a seguito delle modifiche apportate con le opere autorizzate con la concessione edilizia del 1982.

La regolarizzazione di tale difformità, da effettuarsi successivamente alla regolarizzazione a catasto terreni, comporta la presentazione di una pratica di variazione DOCFA per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni con costituzione di tre distinte unità immobiliari. I costi stimati per tale regolarizzazione sono presumibili in € 600,00 oltre ad oneri di legge per onorari ed € 150,00 per spese vive catastali.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La relazione notarile non riporta servitù trascritte agli atti, ma l'accesso agli immobili avviene da sud-est da strada Castellino e quindi mediante transito sul confinante mappale n. 444 dello stesso foglio 1, con servitù di passaggio apparente a favore del fondo oggetto della procedura essendo chiaramente visibili e permanenti le opere realizzate per l'accesso carraio e pedonale allo stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato su due piani fuori terra oltre a piano interrato e piano sottotetto con annessa area cortilizia di pertinenza, edificato ad inizio 1900 e successivamente oggetto di interventi di ristrutturazione. Il fabbricato è ubicato nel comune di Moncalvo e precisamente nella frazione Castellino, distante circa 4 km. dal centro del Comune di Moncalvo e raggiungibile attraverso Strada Provinciale e dalla strada comunale.

L'accesso al fabbricato avviene tramite cancello metallico pedonale e carraio raggiungibile da Strada Castellino e quindi mediante servitù di passaggio apparente sul confinante mappale 444. Tale servitù non risulta evidenziata nella relazione notarile.

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

La struttura portante ed i tamponamenti sono in muratura portante con orizzontamenti in latero cemento. La scala di collegamento tra piano terreno e piano primo è realizzata con struttura in cemento armato rivestita con piastrelle di gres, mentre l'accesso al piano sottotetto avviene tramite struttura lignea ancorata sulla soletta di copertura della scala sottostante. La copertura presenta orditura in legno e manto tipo cementegola in sufficienti condizioni di manutenzione. Le facciate sono intonacate e tinteggiate complessivamente con alcuni distacchi superficiali di intonaco e tinteggiatura. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed in alluminio con doppio vetro protetti da ante in legno. Le pareti interne sono in parte in muratura portante ed in parte in mattoni forati intonacate e tinteggiate e presentano rivestimenti ceramici nei bagni e nella cucina. I pavimenti interni sono realizzati in piastrelle ceramiche ed in gres porcellanato. Gli infissi interni sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario sottotraccia, impianto di smaltimento dei reflui collegato al depuratore mediante la fognatura comunale, impianto di adduzione gas di rete, impianto di riscaldamento con tubazioni incassate nella muratura, terminali in ghisa e generatore alimentato con gas di rete, oltre a stufe a pellet per riscaldamento a piano terreno.

L'area cortilizia esterna risulta essere in parte pavimentata, in parte in terra battuta mista a ghiaia ed in parte a verde. La porzione pavimentata risulta essere ubicata a ridosso dell'abitazione ed in prossimità del confine ovest ed è caratterizzata in parte da pavimentazione in gres ed in parte da pavimentazione in pietra.

Il fabbricato presenta recinzione in muratura e pannelli prefabbricati sul lato est in prossimità dell'accesso carraio e sul confine lato ovest mentre presenta cordolo in blocchetti di cls con soprastante rete a maglie metalliche a confine sul lato sud.

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

Ingresso / Disimpegno con vano scala di circa 1,50 mq.

Soggiorno con angolo cottura di circa 50,50 mq. complessivi ed altezza interna di circa 2,85 m. nel soggiorno e di circa 2,70 m. nell'angolo cottura.

Disimpegno di circa 3,15 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m.

Ripostiglio di circa 4,60 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m.

Bagno di circa 10,10 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m. avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, piatto doccia, vasca, wc e bidet.

Camera di circa 20,20 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m.

Disimpegno di circa 7,70 mq. ed altezza interna di circa 2,70 m.

Camera di circa 22,20 mq. ed altezza interna di circa 2,70 m.

Bagno di circa 6,05 mq. ed altezza interna di circa 2,65 m. avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, piatto doccia, wc e bidet.

Camera di circa 11,65 mq. ed altezza interna di circa 2,70 m.

Locale di deposito di circa 33,70 mq. ed altezza interna di circa 3,00 m. al grezzo

Locale di deposito di circa 36,20 mq. ed altezza interna di circa 3,00 m.

Portico di circa 12,25 mq. ed altezza interna di circa 3,00 m.

Tettoia abusiva da rimuovere di circa 24,75 mq. ed altezza interna media di circa 2,60 m. Dal vano

Ingresso / Disimpegno tramite il vano scala si raggiunge il piano primo. L'unità immobiliare a Piano Primo è suddivisa come segue: Ingresso / Disimpegno con vano scala di circa 6,85 mq.

Soggiorno di circa mq. 46,40 ed altezza interna di circa 2,85 m.

Camera di circa 22,65 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m.

Disimpegno di circa 8,20 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m.

Camera di circa 22,65 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m.

Bagno di circa 6,55 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m. avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, wc, bidet e piatto doccia.

Camera di circa 26,70 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m.

Terrazzo di circa 39,45 mq.

Cucina di circa 17,90 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m.

Disimpegno di circa 2,95 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m.

Bagno di circa 11,75 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m. avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, wc, bidet, vasca e piatto doccia.

Ripostiglio di circa 8,35 mq. ed altezza interna di circa 2,85 m. Balcone di circa 6,25 mq. privo di ringhiere di protezione. Dal collegamento tra soggiorno e cucina tramite il vano scala si raggiunge il

piano secondo. L'unità immobiliare a Piano Secondo è suddivisa come segue: Vano scala di circa 6,85 mq. Sottotetto non abitabile di circa 142,40 mq. ed altezza interna media di 1,95 m. al rustico.

Terrazzo di circa 53,10 mq. privo di ringhiere di protezione sul lato nord-ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1980	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Baralis Giorgio	14/10/1980	17656	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Alessandria	30/10/1980	5265	4336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 04/11/2014
Reg. gen. 4779 - Reg. part. 461
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio Aceto Marina
Data: 30/10/2014

N° repertorio: 4934

N° raccolta: 3749

Note: Il **** Omissis **** quale debitore non datore di ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Asti il 07/11/2018

Reg. gen. 5156 - Reg. part. 533

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.000,00

Rogante: Tribunale di Asti

Data: 24/04/2018

N° repertorio: 477

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 11/03/2019

Reg. gen. 1181 - Reg. part. 931

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 14/09/2022

Reg. gen. 4624 - Reg. part. 3745

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRGC Vigente del Comune di Moncalvo, aggiornato con Variante Parziale n. 1/2011 (approvata con DCC n. 17 del 15/09/2011) e con progetto definitivo della Variante generale del PRGC - Rielaborazione parziale (adottato con DCC n. 32 del 24/11/2016), con riferimento alla "tavola n.3b - Sviluppo aree urbanizzate ed urbanizzande (Valle San Giovanni e nuclei frazionali)" del PRGC vigente ed alla "tavola n. 3.2 - Sviluppi del P.R.G.: Valle San Giovanni e nuclei frazionali" progetto definitivo della Variante generale del PRGC - Rielaborazione parziale del 2016, individua l'immobile in oggetto in Area normativa A2 - Nuclei minori e monumenti isolati aventi valore storico e artistico, normata dall'art. 6.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione di piano, con precisazione che "gli interventi edilizi ammessi (ad eccezione della manutenzione straordinaria) sono sottoposti al parere della commissione locale per il paesaggio".

L'area risulta classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI de dalla circolare PGR 7LAP/96 in Classe II - Pericolosità geomorfologia moderata come da "tavola 6 Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" del progetto definitivo della Variante generale del PRGC - Rielaborazione parziale del 2016, e pertanto soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione di piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito ad accesso agli atti richiesto in data 17/03/2023 in merito agli immobili in oggetto, il Comune di Moncalvo trasmetteva allo scrivente via PEC in data 20/03/2023 i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n. 161 del 29/03/1982 per "eseguire lavori di ristrutturazione di un edificio di civile abitazione e magazzino artigianale" in Via Fraz. Castellino Fg. 1, Mappali 169-180

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.

Dal raffronto tra gli elaborati della pratica edilizia con lo stato di fatto degli immobili, si riscontrano le difformità urbanistiche di seguito specificate.

- Ampliamento del fabbricato sul lato ovest a piano terreno, piano primo e sottotetto (terrazzo) su mappale 169 confinante ma non di proprietà anche se indicato nella Concessione Edilizia

- Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella diversa ubicazione di tramezzi e divisori interni a piano terreno, e piano primo.

- Modifiche di facciata con spostamento, chiusura e realizzazione di finestre e mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari relativi al rapporto minimo aero-illuminante di 1/8 tra la superficie finestrata e la superficie di pavimento dei locali (evidenziati con * nelle schede tecniche dimostrative)

- Realizzazione di tettoia abusiva avente struttura in legno, copertura in lastre di fibro-cemento e chiusure in vetro.

Ad eccezione della tettoia, che si ritiene sia da rimuovere per mancanza di conformità alle norme urbanistiche con una spesa presunta di € 4.000,00 complessivi, le difformità evidenziate possono essere oggetto di richiesta di sanatoria mediante presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria con un costo complessivo per spese tecniche ed oneri di legge presumibile in € 3.500,00 oltre a diritti di segreteria ed oblazione da determinarsi in sede di presentazione della pratica con gli uffici comunali.

Sarà necessario però provvedere all'adeguamento delle aperture in facciata per poter garantire il rapporto aero-illuminante minimo richiesto pari ad 1/8 del rapporto tra superficie finestrata e superficie di pavimento del singolo locale abitabile con una spesa ipotizzabile di € 36.120,00 per rimozione dei serramenti esistenti, adeguamento aperture, installazione nuovi serramenti e ripristino delle finiture.

Sarà inoltre necessario procedere con la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) per la quale si renderà necessaria la predisposizione dell'APE e l'acquisizione o la predisposizione delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti e dell'idoneità statica delle opere realizzate abusivamente, con costi di difficile quantificazione da parte dello scrivente in quanto dipendenti da valutazioni tecniche da parte di professionisti abilitati e di eventuali interventi di adeguamento per rendere conformi gli impianti alla normativa vigente, ma che si possono ipotizzare

approssimativamente in € 6.000,00 complessivi.

Si precisa che tutto quanto esposto relativamente alla regolarizzazione in oggetto, risulta realizzabile esclusivamente a seguito dell'acquisizione della porzione del mappale 169, di proprietà di terzi, in quanto gli ampliamenti del fabbricato e la recinzione risultano realizzati su tale sedime.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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** - Fabbricato civile ubicato a Moncalvo (AT) - Strada Castellino, 21
Fabbricato di civile abitazione disposto su tre livelli fuori terra ed uno interrato, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, doppi servizi, due disimpegni, due locali di sgombero e portico a piano terra, soggiorno, cucina, tre camere, doppi servizi, due disimpegni, ripostiglio e terrazzo a piano primo, locale sottotetto e terrazzo a piano secondo, oltre a cantina ed infernot a piano interrato e cortile di pertinenza a piano terreno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 180, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 180, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 201.744,00
Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Asti - "Anno 2022 - Semestre 2 - Comune di Moncalvo - Zona Rurale - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati ed a quanto emerso negli accertamenti effettuati, si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile l'importo di circa €/mq. 360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Moncalvo (AT) - Strada Castellino, 21	560,40 mq	360,00 €/mq	€ 201.744,00	100,00%	€ 201.744,00
				Valore di stima:	€ 201.744,00

Valore di stima: € 201.744,00 (diconsi euro duecentounomilasettecentoquarantaquattro/00)

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	4520,00	€
Demolizione tettoia	4000,00	€
Adeguamento Rapporti aero-illuminanti mediante sostituzione serramenti	36120,00	€
Acquisizione aree occupate di proprietà di terzi	6000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia e vendita giudiziale	15,00	%
Arrotondamenti	42,40	€

Valore finale di stima: € 111.300,00 (diconsi euro centoundicimilatrecento/00)

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

Vercelli, li 14/04/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Moncalvo (AT) - Strada Castellino, 21

Fabbricato di civile abitazione disposto su tre livelli fuori terra ed uno interrato, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, doppi servizi, due disimpegni, due locali di sgombero e portico a piano terra, soggiorno, cucina, tre camere, doppi servizi, due disimpegni, ripostiglio e terrazzo a piano primo, locale sottotetto e terrazzo a piano secondo, oltre a cantina ed infernot a piano interrato e cortile di pertinenza a piano terreno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 180, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 180, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il PRGC Vigente del Comune di Moncalvo, aggiornato con Variante Parziale n. 1/2011 (approvata con DCC n. 17 del 15/09/2011) e con progetto definitivo della Variante generale del PRGC - Rielaborazione parziale (adottato con DCC n. 32 del 24/11/2016), con riferimento alla "tavola n.3b - Sviluppo aree urbanizzate ed urbanizzande (Valle San Giovanni e nuclei frazionali)" del PRGC vigente ed alla "tavola n. 3.2 - Sviluppi del P.R.G.: Valle San Giovanni e nuclei frazionali" progetto definitivo della Variante generale del PRGC - Rielaborazione parziale del 2016, individua l'immobile in oggetto in Area normativa A2 - Nuclei minori e monumenti isolati aventi valore storico e artistico, normata dall'art. 6.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione di piano, con precisazione che "gli interventi edilizi ammessi (ad eccezione della manutenzione straordinaria) sono sottoposti al parere della commissione locale per il paesaggio". L'area risulta classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI de dalla circolare PGR 7LAP/96 in Classe II - Pericolosità geomorfologia moderata come da "tavola 6 Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" del progetto definitivo della Variante generale del PRGC - Rielaborazione parziale del 2016, e pertanto soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione di piano.

Prezzo base d'asta: € 111.300,00 (diconsi euro centoundicimilatrecento/00)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.300,00 (DICONSI EURO CENTOUNDICIMILATRECENTO/00)

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Moncalvo (AT) - Strada Castellino, 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 180, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 180, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	560,40 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione disposto su tre livelli fuori terra ed uno interrato, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, doppi servizi, due disimpegni, due locali di sgombero e portico a piano terra, soggiorno, cucina, tre camere, doppi servizi, due disimpegni, ripostiglio e terrazzo a piano primo, locale sottotetto e terrazzo a piano secondo, oltre a cantina ed infernot a piano interrato e cortile di pertinenza a piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 04/11/2014
Reg. gen. 4779 - Reg. part. 461
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio Aceto Marina
Data: 30/10/2014
N° repertorio: 4934
N° raccolta: 3749
Note: Il **** Omissis **** quale debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 07/11/2018
Reg. gen. 5156 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 24/04/2018
N° repertorio: 477
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 14/09/2022
Reg. gen. 4624 - Reg. part. 3745
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della proce