
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Corradino Germana, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occimiano (AL) - via Camillo Cavour n. 11 (E SUO POSTO AUTO PERTINENZIALE)	4
Bene N° 2 – PORZIONE DI Fabbricato DI civile ABITAZIONE ubicato a Mombello Monferrato (AL) - via Sant'Anna n. 18.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	23
Patti	23
Stato conservativo.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	31
Riserve e particolarità da segnalare.....	34
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2018 del R.G.E.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	39



INCARICO

In data 03/05/2019, il sottoscritto Arch. Corradino Germana, con studio in Via Prarolo, 38 - 13100 - Vercelli (VC), email arch.g.corradino@awn.it;arch.geco@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e suo posto auto pertinenziale ubicati a Occimiano (AL) - via Camillo Cavour n. 11 (Coord. Geografiche: 45.060136,8.505218)
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato di civile abitazione ubicato a Mombello Monferrato (AL) - via Sant'Anna n. 18 (Coord. Geografiche: 45.139700,8.254699)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCIMIANO (AL) - VIA CAMILLO CAVOUR N. 11 (E SUO POSTO AUTO PERTINENZIALE)

Il Lotto 1 è costituito da appartamento sito al piano primo di stabile in via Cavour a Occimiano e a relativo posto auto in area cortilizia comune da cui avviene altresì l'accesso al vano scala che conduce all'appartamento.

Il compendio oggetto del presente lotto è localizzato nel centro di Occimiano (AL), al civico 11 di via Cavour, traversa della principale via Vittorio Emanuele II.

Il compendio consta di due immobili:

- Un appartamento identificato accatastato al foglio 21, particella 438, subalterno 10;
- Un posto auto pertinenziale scoperto accatastato al foglio 21, particella 766, subalterno 5.

L'immobile ha sede in un immobile ad L (particella 438) che si pone come prosecuzione di un altro edificio, sempre a L, attestato sull'angolo via Cavour-via Vittorio Emanuele II (particella 766). Insieme formano e vanno a definire una corta lunga e stretta del tutto ricompresa nella particella 766.

L'impianto del costruito ricalca l'edificato storico del paese (edifici a manica semplice in muratura a 2/3 piani con tetti a doppia falda in coppi).

L'insieme si presenta disabitato ed in un generale stato di abbandono ed il cortile viene utilizzato come deposito.

L'appartamento, al primo ed ultimo piano dell'edificio di cui fa parte, è accessibile tramite il portone carraio al civico 11; da qui un androne immette nel cortile. Prima di entrarvi, sulla destra si apre un passaggio che conduce al vano scala che sale all'appartamento (porta sulla destra una volta approdati al piano primo).

Il posto auto individuato a catasto su un sedime di 12 mq all'interno del cortile è accessibile dal medesimo portone carraio; tuttavia non è chiaramente identificabile visto lo stato di assoluto degrado



e il totale ingombro di tutto lo spazio cortilizio.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento ha una finitura in intonaco tinteggiato in ocre/beige ed infissi di colore rosso mattone.

Il contesto in cui si colloca l'immobile è il centro storico di Occimiano, piccolo paese di 1300 abitanti della provincia di Alessandria.

Il paese è localizzato nella piana alle pendici delle colline del Basso Monferrato, sulla strada provinciale SP31 che unisce Casale Monferrato ad Alessandria e dista 10 km da Casale e 20 km da Alessandria. In prossimità del centro abitato, ad esempio corre l'autostrada E25 Genova Gravelona Toce.

Il paese fa parte del consorzio di comuni "Unione Terre di Po e Colline del Monferrato", che ha centro di riferimento nel comune di Borgo San Martino.

Occimiano è dotato dei servizi essenziali alla persona e comunque vicino a centri urbani di medie dimensioni dotati di tutti i servizi principali. Nel territorio comunale, lungo la SP31 che conduce a Casale, è localizzata una zona industriale con numerosi insediamenti e attività (alcuni però ormai dismesse).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/09/2019.

Occorre in questa sede segnalare che l'appartamento, censito al catasto fabbricati del comune di Occimiano al F. 21, Particella 438, Sub. 10, è indicato catastalmente al civico 3 della via Cavour. Tale numerazione risulta errata, l'ingresso al vano scala che conduce all'appartamento avviene dal portone carraio del civico 11, costituente accesso carraio di altro immobile, nella cui area cortilizia comune (particella 766) trova collocazione il posto auto oggetto della presente procedura e che si ritiene (per caratteristiche e poca appetibilità) utile rendere parte costituente il Lotto 1.

Si precisa che come indicato al Giudice con comunicazione del 18/06/2019 a seguito di sopralluogo effettuato presso altro immobile oggetto della procedura (di cui al Lotto 2), residenza degli esecutati, questi ultimi nella persona del Sig. **** Omissis **** comunicavano che non erano in possesso delle chiavi dei beni siti in Occimiano, del che si procedeva a domandare accesso forzoso.

Ottenuta l'autorizzazione di cui sopra si procedeva a concordare data di sopralluogo con il Custode nominato **** Omissis ****, con la forza pubblica e con fabbro per le necessarie operazioni di ferramenta.

Concordata la data del 12 settembre successivo, si procedeva ad informarne gli Esecutati mediante comunicazione raccomandata 1, trasmessa il 06/09/2019 e ricevuta in data 09/09/2019, e anticipatamente via mail all'indirizzo fornito dall'esecutato in data 05/09/2019.

Si procedeva quindi in data 12/09/2019 ad eseguire il sopralluogo presso i beni in Occimiano, come da verbale di sopralluogo che si allega.

Richiesta di sopralluogo principale presso lo stabile in Mombello, corrispondenza intercorsa per l'accesso forzoso presso i beni in Occimiano e verbali di sopralluogo (in Mombello e Occimiano) sono riportati nell'allegato 1.



BENE N° 2 – PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA SANT'ANNA N. 18

Il bene oggetto del presente Lotto 2 è sito al civico 18 di via Sant'Anna, nella frazione di Ilengo, nel territorio comunale di Mombello Monferrato (AL).

La via su cui affaccia fa parte della strada provinciale SP9, che dalla SP590 della val Cerrina risale a servizio degli abitati a monte.

La frazione Ilengo è a 3 km dalla SP590, che permette di raggiungere Casale Monferrato a est (circa 20 km) e la zona torinese a ovest (circa 50 km).

Il compendio consta di una porzione di edificio tipo cascina, che è suddivisa in due proprietà; la parte oggetto di esecuzione occupa la parte più ad est ed è quella accatastata al foglio 15, particella 17.

Il fabbricato ha un impianto a stecca con orientamento nord-ovest/sud-est; l'impianto del costruito ricalca l'edificato storico dei paesi monferrini (edifici a manica semplice in muratura a 2/3 piani con tetti a doppia falda in coppi).

A sud del fabbricato si trova il cortile, la prima parte afferisce a mappale altro la seconda, di proprietà, accessibile tramite la prima parte di altra proprietà da cancello carraio o da cancelletto pedonale.

Il contesto in cui si colloca l'immobile è Ilengo, una delle frazioni del comune di Mombello Monferrato, piccolo paese di 1050 abitanti della provincia di Alessandria.

Il capoluogo è dotato dei minimi servizi essenziali alla persona; servizi maggiori si possono trovare lunga la val Cerrina, mentre per quelli principali bisogna raggiungere Casale Monferrato.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e suo posto auto pertinenziale ubicati a Occimiano (AL) - via Camillo Cavour n. 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Presenti in atti:

- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n.302/1998 redatto a cura del Notaio **** Omissis **** in Pavia, del 15 febbraio 2019 circa i beni in Occimiano;
- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n.302/1998 redatto a cura del Notaio **** Omissis **** in Pavia, del 15 febbraio 2019 circa i beni in Mombello Monferrato.

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 separazione legale dei beni.

Si precisa che il regime patrimoniale è stato dedotto dall'atto di compravendita dei beni (allegato 2).

CONFINI

L'appartamento di cui al Lotto 1, sito al piano primo di palazzo posto lungo la via Cavour in Occimiano ed identificato catastalmente al Foglio 21 Particella 438, Subalterno 10 confina a ovest con altra uiu a sud con la via Camillo Cavour, a est con altra uiu e a nord con altra uiu e vano scala condominiale.

Il posto auto che si considera pertinenziale all'appartamento di cui sopra ed identificato catastalmente al Foglio 21, particella 766 e subalterno 5 è collocato in cortile comune e dello stesso si riportano le coerenze come come identificate nell'atto di provenienza: <<cortile comune e proprietari diversi>>.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	75,70 mq	1,00	75,70 mq	3,00 m	Primo
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,50	4,80 mq		Terreno
Totale superficie convenzionale:				80,50 mq		

Si precisa che la veranda ed il piccolo bagno a ballatoio, per quanto indicato ai capitoli relativi alla regolarità catastale ed edilizia, non sono stati inseriti nella presente valutazione.

Si segnala altresì che la dimensione del posto auto è stata rilevata dalla visura catastale, in quanto benchè identificato con relativa scheda, per questioni di elevato riempimento dell'area cortilizia, estremamente satura di materiale ivi stoccato (di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura esecutiva) non è stato in alcun modo possibile rilevarne le condizioni nè tanto meno risulta possibile eseguirne una delimitazione o verifica di effettiva sussistenza di una qualche forma di delimitazione fisica.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2000 al 29/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 438, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 29/12/2000 al 04/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 438, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 04/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 438, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 79 mq - escluse aree scoperte 79 mq mq Rendita € 171,98 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 438, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 79 mq - escluse aree scoperte 79 mq mq Rendita € 171,98 Piano 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2000 al 29/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 229, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Piano T
Dal 29/12/2000 al 11/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 229, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 11/07/2007 al 02/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 02/07/2018 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq mq Rendita € 29,13 Piano T

Si precisa che la data del 12/12/2019 è da intendersi come "ad oggi".



In merito ai beni di cui al Foglio 21, particella 438, sub. 10 si precisa quanto segue:
dal 10/06/2000 i dati derivavano da VARIAZIONE del 10/06/2000 protocollo n.58053 in atti dal 10/06/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2992.1/2000);
dal 15/06/2000 dati derivanti da VARIAZIONE del 10/06/2000 protocollo n.00058053 in atti dal 15/06/2000 SI CONFERMA LA RENDITA (n. 3120.1/2000);
dal 17/10/2002 dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2002 protocollo n.257356 in atti dal 17/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.18981.1/2002);
dal 04/02/2009 dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/02/2009 protocollo n. AL0027636 in atti dal 04/02/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1007.1/2009);
dal 04/02/2010 dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2010 protocollo n. AL0026246 in atti dal 04/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.1309.1/2010);
dal 09/02/2011 dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2011 protocollo n.AL0063110 in atti dal 09/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 26057.1/2011);
dal 09/11/2015 dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

In merito al bene di cui al Foglio 21, particella 766, sub. 5 si precisa quanto segue:

dal 10/06/2000 dati derivanti da VARIAZIONE del 10/06/2000 protocollo n. 58053 in atti dal 10/06/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2992.1/2000);
dal 15/06/2000 dati derivanti da VARIAZIONE DEL 10/06/2000 PROTOCOLLO N. 00058053 IN ATTI DAL 15/06/2000 SI CONFERMA LA RENDITA (n. 3129.1/2000);
dal 11/07/2007 dati derivanti da Variazione del 11/07/2007 protocollo n. AL0294333 in atti dal 11/07/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.26081.6/2007);
dal 09/02/2011 dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2011 protocollo n. AL0063232 in atti dal 09/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.26178.1/2011);
dal 02/07/2018 dati derivanti da VARIAZIONE del 02/07/2018 protocollo n. AL0070696 in atti dal 02/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.10780.1/2018).

Dal certificato notarile si legge:

*<<Certifica altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura risultano essere distinti al NCEU con il Fg.21, mappale 438 sub. 10, piano primo, categoria A/4, classe 2, vani 4,5 e rendita catastale Euro 29,13.
L'immobile distinto al NCEU con il fg. 21 mappale 766 sub.5 deriva dal fg. 21 mappale 229 sub.5 (variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 11/07/2007 n.26081.6).
Gli immobili distinti al NCEU con il fg. 21 mappale 438 sub. 10 e 229 sub.5 derivano da quanto già identificato, nella maggior consistenza, del fg. 21 mappale 501 sub. 1; mappale 438 sub.4; mappale 501 sub.3 graffato mappale 502 sub. 2; mappale 438 sub. 5 graffato al mappale 502 sub. 4 (già mappali 438 sub.1 e 438 sub.3 graffato mappali 502 sub.3); mappale 438 sub.6 graffato al mappale 501 sub.4 e mappale 438 sub.7 graffato ai mappali 501 sub.5 e 502 sub. 5 (già mappali 438 sub. 2 graffato ai mappali 501 sub.2 e mappale 502 sub.1) a seguito di frazionamento del 7/10/1995 n.15.1 e variazione per diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione del 10/06/2000 n.2992.1.>>*

Si allega visura storica dei beni in allegato 3.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	438	10		A4	2	4,5 vani	79 mq - escluse aree scoperte 79 mq	171,98 €	1		
	21	766	5		C6	1	12 mq	12 mq	29,13 €	T		

Corrispondenza catastale

Dal punto di vista catastale l'attuale scheda di cui al Foglio 21, Particella 438, sub. 10 trova sufficiente corrispondenza, ovverosia si rileva una lieve discrepanza non sostanziale, nella dimensione del piccolo servizio igienico a ballatoio e della veranda.

Tuttavia tale configurazione comporta diverse problematiche di rilievo:

1) la realizzazione della veranda e del piccolo servizio dovrebbero essere sanate comunemente (non essendo state rintracciate pratiche edilizie in proposito) e difficilmente (trattandosi di immobile comunque con caratteristiche storiche) la configurazione attuale potrebbe trovare approvazione;

2) la veranda, così come il piccolo bagno, sono realizzati su sistema distributivo a ballatoio (cui sono collegati dalla presenza di porte di passaggio che non interrompono il percorso che cinge la muratura perimetrale) che non è raffigurato nè tanto meno descritto nell'atto di provenienza, del che non può afferire alla medesima proprietà, benchè potesse questa avere una servitù di passaggio comunque tacitata in atto di provenienza.

3) la planimetria catastale precedente (e presente in atto di provenienza) individua una apertura nel tinello verso il vano scala in posizione non coerente con la posizione del pianerottolo, del che probabilmente l'accesso poteva avvenire esclusivamente dal ballatoio o per tramite di locali confinanti ad altra proprietà dalla porta di una delle camere.

4) nell'atto di provenienza il bene viene descritto: "...unità immobiliare composta da al piano primo: tinello, bagno, due camere;

alle coerenze: via Cavour e proprietari diversi;

- a piano terra: posto auto;

fra le coerenze: cortile comune e proprietari diversi;..."

del che la realizzazione della veranda e del piccolo servizio (in questa connotazione non sanabili per caratteristiche proprie come meglio si illustrerà nella sezione dedicata alla regolarità edilizia) su eventualmente 'area comune' a più proprietà dovrebbe per l'edificazione trovare autorizzazione da tutti i proprietari.



Si legge altresì nell'atto di provenienza: "Per meglio individuare le unità immobiliari oggetto della vendita, le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie in scala 1:200 che vengono allegare al presente atto ... nelle quali le unità immobiliari oggetto di trasferimento vengono riportate nella loro attuale consistenza...".

Tale elemento costituisce rafforzativo all'esclusione della proprietà della veranda e del piccolo servizio a ballatoio identificato all'oggi in scheda.

5) Al fine di meglio comprendere la situazione si è effettuata ispezione ipotecaria di verifica sia nominativa sugli esecutati che sui dati catastali dell'appartamento per verificare eventuali successivi atti che giustificassero la realizzazione di tale struttura, ma nulla è emerso.

Visto quanto sopra, non si è ritenuto di dover aggiornare la scheda catastale, visto che di fatto all'oggi la veranda e il piccolo servizio sussistono, benchè non sanabili e di cui risulta impropria la realizzazione visto l'assenza di diritti reali evidenti, fatto salvo l'eventuale e probabile servitù di passaggio lungo il ballatoio, e visto la mancata incidenza a livello economico della presenza o meno di tali manufatti ai fini della stima.

Una soluzione per verificare i diritti reali su tali superfetazioni (veranda e bagnetto) potrebbe essere accedere alle planimetrie catastali degli appartamenti confinanti, ma trattandosi di altri proprietari non interessati dalla procedura, non si ha la titolarità per accedervi.

Inoltre la vetustà del manufatto e il suo abbandono, lasciano intendere ad un difficile reperimento o comunque difficile esaustività di quanto potrebbe essere rintracciato, dal momento che addirittura il fabbricato in cui insiste il sistema a ballatoio (non la porzione di fabbricato in cui è insediato l'appartamento) non è neanche identificato in mappa.

OCCORRE SEGNALARE CHE L'ACCESSO AL VANO SCALA CHE CONDUCE ALL'APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO DI PALAZZO DEL TIPO IN LINEA DI CUI ALLA PARTICELLA 438 AVVIENE DA PORTONE CARRAIO DALL'AREA CORTILIZIA DI CUI ALLA PARTICELLA 766, TALE EDIFICIO NON RISULTA INSERITO IN MAPPA.

In merito al posto auto di cui al Foglio 21 Particella 766 sub. 5, tale posto auto risulta, dalla planimetria catastale, insistente in area cortilizia del palazzo di cui alla particella 766 (Palazzo non inserito in mappa).

Non è stato possibile rilevarne la coerenza dal momento che le condizioni dell'area cortilizia estremamente ingombra di materiali di proprietà di terzi rende impossibile l'identificazione puntuale del medesimo.

Tuttavia, a sgombero area eseguita, potrà essere ravvisabile mediante misurazioni puntuali ragguagliate alla planimetria catastale che lo identifica.

Erroneo l'identificativo del numero civico identificato in visura di entrambi i beni con il n. 3, in luogo del n. 11 della via Cavour, tuttavia tale rettifica eseguibile semplicemente mediante richiesta on line non è rilevante ai fini della presente procedura.

Visura storica del bene, scheda catastale ed estratto di mappa in allegato 3.

IN ULTIMA ANALISI SI SEGNALE CHE L'APPARTAMENTO RISULTA COLLEGATO PER TRAMITE DI VANO PORTA AD ALTRA U.I.U. (Si rimanda alla scheda catastale e/o al rilievo eseguito in sito).



PRECISAZIONI

A seguito di nomina del 02/05/2019 e giuramento del 07/05/2019, la scrivente trasmetteva mediante servizio di raccomandata 1 richiesta di sopralluogo presso la residenza degli esecutati, in Mombello Monferrato, in data 23/05/2019.

La raccomandata veniva ritirata in data 27/05/2019.

Si eseguiva sopralluogo presso il primo immobile oggetto della procedura (di cui al Lotto 2) sito in Mombello Monferrato in data 30 maggio alle ore 10:30.

Eseguito il sopradetto sopralluogo si prendeva atto dall'Esecutato che degli immobili di cui alla procedura insistenti in Occimiano non possedeva le chiavi, del che si procedeva a domandare all'Illustrissimo giudice dell'esecuzione accesso forzoso come indicato in nota in apertura al presente elaborato.

E' stata verificata la residenza degli esecutati attraverso il reperimento dei rispettivi certificati di residenza presso il Comune di Mombello Monferrato. (Allegato 4).

PATTI

Come già segnalato l'appartamento, posto al piano primo di fabbricato prevalentemente residenziale (al piano terreno sono presenti vetrine commerciali da lungo tempo in disuso) sito in via Cavour n. 11, è inserito in un complesso abitativo non facilmente identificabile. L'accesso avviene infatti per tramite di portone carraio lungo la via Cavour, che afferrisce al cortile di cui al F. 21 part. 766 attraverso vano scala.

Il posto auto facente parte il compendio insiste nel sopra detto cortile.

Malgrado le diverse proprietà certamente insistenti verso l'area cortilizia e facenti parte il 'complesso edilizio' non è stata rilevata la presenza di un amministratore di Condominio.

Chiesto infatti informazioni a più residenti in zona tutti, hanno segnalato la presenza costante nel palazzo (non nell'appartamento oggetto di procedura che risulta certamente in disuso da lungo tempo) di un solo locatario, contattato ha confermato l'assenza di un amministratore.

L'immobile di cui alla particella 438 risulta pressoché tutto in stato di abbandono, del che una gestione delle parti comuni sarebbe chiaramente auspicabile.

Si legge in atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** già citato:

<<La vendita segue a corpo con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze e il possesso compete da oggi alla parte acquirente per tutte le conseguenze utili ed onerose, prestandosi dalla parte alienante ampia garanzia di libertà ipotecaria, da trascrizioni pregiudizievoli e contro l'evizione e coi diritti e con gli inerenti oneri e servitù all'oggetto del trasferimento inerenti secondo il titolo e possesso di essa parte alienante.>>

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di esecuzione occupa la manica di edificio che si affaccia sulla via Cavour. Pur essendo accatastato come appartamento ben definito, l'abitazione è in più punti direttamente collegata ad altri locali, facenti parte di altra proprietà. In particolare una porta collega l'appartamento con i locali che occupano la manica perpendicolare alla via, mentre la veranda su cortile è ricavata su un balcone facente parte di un sistema a ballatoio continuo, sempre di altra proprietà ma sulla quale si aprono due porte di collegamento.

La porta di ingresso è quella che si trova sulla destra una volta approdati sul pianerottolo del piano primo. Questa immette in una stanza di soggiorno dotata di una finestra con affaccio su via Cavour. Da



questo ambiente si può accedere: a sinistra alla camera, sempre dotata di finestra con medesimo affaccio e della succitata porta che mette in collegamento con locali di altra proprietà; a destra alla sala da pranzo.

Dalla sala da pranzo una porta immette sulla cucina, dotata di finestra con affaccio su via Cavour, di un caminetto, di un piccolo scaldacqua per l'ACS e di un lavabo. Sempre dalla sala da pranzo una portafinestra sul lato cortile immette sulla veranda, ricavata tramite la chiusura di una porzione della distribuzione a ballatoio del fabbricato adiacente. Questo spazio ha due funzioni: garantire luce alla sala da pranzo e fare da spazio filtro/antibagno. Da esso infatti si accede ad un minuscolo bagnetto, rialzato rispetto al piano veranda, dotato di lavabo, WC e piccolo scaldacqua per l'ACS.

Per tali locali si rimanda alla lettura del capitolo inerente la regolarità catastale e al capitolo inerente la regolarità edilizia.

Le pavimentazioni sono: in parquet (probabilmente posato su un pavimento preesistente) per i locali soggiorno e camera; in cementine esagonali grigie-rosse per la sala da pranzo e grigie-nere per la cucina; in piastrelle ceramiche quadrate chiare per il bagno, con gradino in cotto.

I rivestimenti murali sono generalmente in intonaco liscio tinteggiato, con l'eccezione di una piccola porzione di parete rivestita in piastrelle ceramiche bianche e da carta da parati nella zona lavabo della cucina.

I soffitti sono generalmente piani ed intonacati, ad eccezione della veranda, coperta da policarbonato trasparente (a sua volta coperto da onduline).

La porta di ingresso e quella di comunicazione con il vicino appartamento sono in legno; quelle tra soggiorno-sala da pranzo e di accesso al bagnetto sono probabilmente in PVC a soffietto.

Finestre su via Cavour e portafinestra su veranda sono alla piemontese in legno laccato e vetro singolo.

Le finestre sono dotate di persiane in legno alla piemontese laccate in color rosso mattone (in pessimo stato). La veranda è chiusa da telai in PVC bianchi con vetri traslucidi nella parte bassa e normali in quella alta; vi si aprono una finestra e due porte che consentono di mantenere una possibile continuità di percorso nel ballatoio (che la veranda va ad interrompere).

Il sistema di riscaldamento è formato da due generatori/corpi scaldanti localizzati in camera e sala da pranzo, dotati di canna fumaria per allontanamento dei prodotti di combustione; nella cucina si trova invece un caminetto.

La produzione dell'acqua calda è separata per cucina e bagnetto ed affidata a due distinti scaldacqua a vista.

Lo stato di conservazione generale è pessimo, con quasi la totalità degli elementi ammalorati o compromessi. Gli elementi sono ormai del tutto datati e non più conformi ad esigenze di standard contemporanei e gli impianti non sono a norma. Soprattutto il bagno (con le riserve di cui al capitolo circa regolarità catastale ed edilizia e dubbi sul possesso del medesimo) è completamente inadeguato.

I locali sono aperti all'accesso di animali randagi e quindi costellati di escrementi, oltre a non essere chiaramente definiti e chiusi rispetto agli ambienti comuni (e quindi accessibili da parte dei proprietari che hanno accesso al cortile).

Il complesso stesso in cui l'appartamento si colloca versa in stato di degrado pesante, dovuto al generale abbandono, alla mancata manutenzione e all'accumulo da parte di un affittuario di una mole considerevole di una svariata gamma di oggetti di recupero, che intralciano la gran parte degli spazi comuni sia della particella 438 che della 766 (i passaggi sono talmente saturi da garantire appena una percorribilità minima).

Si segnala altresì che lo stato della distribuzione a ballatoio verso l'area cortilizia risulta grave stante anche un puntellamento di fortuna. Lo stato generalizzato dell'edificio meriterebbe accertamenti circa lo stato di effettiva agibilità dei locali, stante il pesantissimo stato di degrado diffuso del fabbricato.

Della copertura non è dato sapere lo stato di conservazione ma generalmente il fabbricato versa in stato di abbandono.

Documentazione fotografica in allegato 5, comprensivo di rilievo eseguito.



PARTI COMUNI

L'accesso ai beni costituenti al Lotto 1 avviene tramite accesso carraio dotato di portone ligneo verso la via Cavour, l'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala comune, così come il posto auto esclusivo trova accesso da area cortilizia comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'accesso all'appartamento come al posto auto si ha accesso da carraio che conduce al cortile comune di cui alla particella 766.

La veranda non risulta nell'atto di provenienza, come in tale atto non è citata la presenza di balcone e/o distribuzione a ballatoio, del che si ritiene che la veranda e il piccolo servizio igienico non possano essere di proprietà fatto salvo la presenza di atti che non sono stati rilevati in proposito.

Tuttavia la presenza di porta verso il ballatoio (tale era rappresentata anche su planimetria catastale precedente) configurerebbe comunque una possibilità di accesso al sistema distributivo a ballatoio che afferisce principalmente all'immobile sito lungo la particella 766.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui trova collocazione l'appartamento oggetto del Lotto 1 appare in muratura portante con muri di tamponamento presumibilmente in laterizio.

I solai sono probabilmente in putrelle metalliche e tavole laterizie. Il ballatoio invece è in lastre di pietra poggianti su mensole, sempre di pietra.

La facciata su via Cavour è intonacata e tinteggiata in colore ocra/giallo ed è ad oggi fortemente ammalorata, oltrechè percorsa da svariate tubazioni del gas. Il prospetto è coronato da una cornice e da una serie di mensole che sostengono un cornicione.

Il prospetto su cortile che interessa l'appartamento è molto ridotto e si limita a quello chiuso dalla veranda. Il resto dell'edificio di cui fa parte è intonacato e tinteggiato sempre in ocra/beige e per la manica perpendicolare alla via è arricchito da un portico in cemento armato con balaustra in elementi cementizi, a definire un terrazzo coperto da onduline.

La copertura a doppia falda è probabilmente in struttura lignea, con manto in coppi laterizi.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idraulico, ma entrambi sono ormai superati e necessitano di completo rifacimento. L'impianto di riscaldamento oggi installato non risponde più alle normative attuali e va pertanto sostituito, così come le caldaie murali per l'ACS, del tutto superate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'appartamento risulta sgombero fatto salvo la presenza di una vecchia stufa, un lavello e poco altro. Il vano scala comune che conduce all'appartamento risulta ingombro di materiali di proprietà di soggetti terzi, così come l'area cortilizia comune e il posto auto. Si rimanda alla documentazione fotografica per una migliore comprensione della condizione dei luoghi. (Allegato 5).

In data 01 ottobre 2019 si domandava alla AGENZIA DELLE ENTRATE, DIREZIONE PROVINCIALE DI ALESSANDRIA, UFFICIO TERRITORIALE DI CASALE MONFERRATO la verifica circa la presenza o meno di contratti di locazione sui beni facenti parte il compendio pignorato.

L'agenzia rispondeva mediante mail pec il 04 ottobre 2019:

"In esito ai riscontri effettuati dallo scrivente, si comunica che, dai dati presenti in Anagrafe Tributaria alla data odierna non risultano contratti di locazione registrati a nome dei soggetti indicati nella richiesta." (Si veda allegato 6).

Tuttavia nel riportare i dati della richiesta si è accidentalmente digitato Foglio 31 in luogo di 21, pur ritenendo che tale svista non muti il risultato, stante le informazioni ricevute dall'esecutato e stante la correttezza di tutti gli altri dati, tuttavia è stata richiesta ulteriore verifica all'Agazia. In caso di risposta difforme si comunicherà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/2001 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Armando Aceto##	22/12/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/01/2001	458	333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Atto di provenienza del Notaio **** Omissis **** è stato reperito dal perito scrivente presso l'Archivio Notarile di Novara e risulta presente nell'allegato 2.

Per la descrizione della provenienza antecedente agli esecutati si riporta quanto in Certificazione Notarile presente in atti, redatta a cura del Notaio **** Omissis ****.

<<In capo a **** Omissis ****.

- *Trascrizione nn.2979/2262 del 05/07/1994 certificato di denunciata successione (atto amministrativo del 19/04/1994 n.20/6664 Ufficio successioni di Torino) in morte di **** Omissis **** di compendio dell'eredità di 1/2 degli immobili siti in Comune di Occimiano distinti al NCEU con il fg. 21 mappale 438 sub.1; mappale 438 sub.3 graffato al mappale 502 sub.3; mappale 438 sub.4; mappale 501 sub.3 graffato al mappale 502 sub.2; Mappale 438 sub.2 graffato ai mappali 501 sub.2 e 502 sub.1; mappale 501 sub.1.*



Con atto trascritto in data 14/09/2018 ai nn. 4337/3492 risulta trascritta accettazione tacita di eredità (atto notarile pubblico del 22/05/2001 n.rep. 4943 Notaio **** Omissis ****) a favore di **** Omissis **** - relativa a beni estranei alla procedura.

Trascrizione nn.6314/4148 del 29/09/2007 certificato di denunciata successione (atto amministrativo del 20/10/1995 n.18/7301 Ufficio del registro di Torino) in morte di **** Omissis **** deceduta in data 20/04/1995 devoluta al nipote signor **** Omissis **** di compendio dell'eredità la quota di 1/2 degli immobili siti in Comune di Occimiano distinti al NCEU con il Fg.21 mappale 438 sub.5 graffato al mappale 502 sub.4; mappale 438 sub.6 graffato al mappale 501 sub.4; mappale 501 sub.1, mappale 438 sub. 4; mappale 438 sub.7 graffato ai mappali 501 sub.5 e 502 sub.5; mappale 501 sub.3 graffato al mappale 502 sub.2.

Con atto trascritto in data 30/10/2018 ai nn.5029/4028 risulta trascritta accettazione tacita di eredità (atto notarile del 22/05/2001 n.rep. 4943 Notaio **** Omissis ****) a favore di ##Di Mase Franchi Amedeo ed in morte Franchi Luigia - relativa a beni estranei alla procedura.>>

Sempre dal certificato notarile si legge:

<<Certifica altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura risultano essere distinti al NCEU con il Fg.21, mappale 438 sub. 10, piano primo, categoria A/4, classe 2, vani 4,5 e rendita catastale Euro 29,13.

L'immobile distinto al NCEU con il fg. 21 mappale 766 sub.5 deriva dal fg. 21 mappale 229 sub.5 (variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 11/07/2007 n.26081.6).

Gli immobili distinti al NCEU con il fg. 21 mappale 438 sub. 10 e 229 sub.5 derivano da quanto già identificato, nella maggior consistenza, del fg. 21 mappale 501 sub. 1; mappale 438 sub.4; mappale 501 sub.3 graffato mappale 502 sub. 2; mappale 438 sub. 5 graffato al mappale 502 sub. 4 (già mappali 438 sub.1 e 438 sub.3 graffato mappali 502 sub.3); mappale 438 sub.6 graffato al mappale 501 sub.4 e mappale 438 sub.7 graffato ai mappali 501 sub.5 e 502 sub. 5 (già mappali 438 sub. 2 graffato ai mappali 501 sub.2 e mappale 502 sub.1) a seguito di frazionamento del 7/10/1995 n.15.1 e variazione per diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione del 10/06/2000 n.2992.1.>>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Alessandria aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 18/01/2001

Reg. gen. 461 - Reg. part. 44

Quota: 1/1

Importo: € 85.731,87

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

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

Note: Si precisa che sulla nota (disponibile in allegati) l'importo dell'ipoteca è espresso in lire, ovvero: Capitale lire 83.000.000 Tasso interesse annuo 6% Totale lire 166.000.000.

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 25/09/2007
Reg. gen. 6192 - Reg. part. 4066
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO FACEVA RIFERIMENTO
ESCLUSIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE 1, OVVERO AI BENI SITI IN OCCIMIANO.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 07/01/2019
Reg. gen. 62 - Reg. part. 49
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 25/09/2007 FA RIFERIMENTO ESCLUSIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE 1, OVVERO AI BENI SITI IN OCCIMIANO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui insistono i beni di cui al Lotto 1, della presente procedura esecutiva immobiliare, ricadono in ambito A1 del Piano Regolatore Generale Comunale di Occimiano, del che in AREA DEFINITA DI ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE.

Si rimanda nello specifico e più nel dettaglio all'estratto del P.R.G.C. e delle norme tecniche di attuazione allegate al presente elaborato (Allegato 8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Occimiano, settore edilizia privata dell'Ufficio Tecnico Unionale via mail pec in data 09 agosto 2019 ed avendo avuto riscontro a tale richiesta in data 02 ottobre via mail ordinaria, è emerso quanto segue:

- nulla è stato rintracciato presso l'Ufficio Tecnico relativamente ai beni oggetto di procedura.

Del che non è presente agibilità, nè tanto meno sono disponibili APE o conformità impianti.

In atto di provenienza si legge: *"Con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n.47 la parte venditrice, previa ammonizione ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n.15, dichiara che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra alienate è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedono procedimenti autorizzativi."*

L'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima viene per intero inserito dal PRG tra gli edifici suscettibili di restauro architettonico, manutenzione straordinaria e ordinaria senza alterazioni



architettoniche tipologiche.

Tuttavia, nel corso degli anni, l'edificio ha subito diversi interventi che ne hanno modificato sia la distribuzione che i caratteri tipologici della facciata su cortile.

Circa l'appartamento specifico oggetto di stima questo presentava nella planimetria in atto di provenienza, un tinello, un bagno e due camere; i locali tinello e bagno non erano però in collegamento diretto con le camere.

I locali tinello e bagno erano accessibili grazie ad un sistema di distribuzione a ballatoio, mentre le camere erano raggiungibili per tramite di una porta che le metteva in diretta comunicazione con l'unità confinante. Questa complessa distribuzione interna, che comportava una forte dipendenza verso altri proprietari al fine di accedere all'appartamento, deve averne motivato le modificazioni nella distribuzione.

Queste opere sono consistite in: apertura di porta tra vano scala e camera centrale, per garantire un accesso diretto; apertura di una porta tra camera centrale e tinello, al fine di mettere in comunicazione questi due sistemi di locali prima separati; trasformazione del bagno in cucina; costruzione di un bagnetto semi-esterno, nell'angolo del ballatoio; chiusura del tratto di ballatoio confinante con il tinello al fine di fornire uno spazio chiuso di filtro al nuovo bagnetto; chiusura di una finestra(?) che dal tinello prospettava sul vano scala.

Di tali opere che hanno comportato quindi modifiche non solo interne ma anche esterne all'appartamento, non vi è traccia di richiesta presso gli uffici comunali.

A questo si aggiunga che la veranda (benchè 'passante') e il piccolo bagno esterno a ballatoio sono stati realizzati su sistema a ballatoio non afferenti (da quanto descritto in atto) alla proprietà, o comunque se titolari di diritti di servitù di passaggio in virtù dei passaggi originari, gli eseguiti non avevano titolo di realizzazione in assenza dell'autorizzazione da parte dei restanti proprietari dell'immobile.

Inoltre le opere così come eseguite non trovano neanche conforto nelle norme edilizie in quanto oltre ad essere state realizzate senza le necessarie abilitazioni e senza i diritti reali necessari ad attuarle, essendo l'immobile sottoposto alle prescrizioni piano di cui si è già accennato, il progetto di modifica avrebbe dovuto essere sottoposto al parere della Commissione Locale per il Paesaggio. In tale sede, l'installazione della veranda con realizzazione del bagnetto, a parere del tecnico comunale, non avrebbero trovato parere favorevole, in quanto interventi che non rispondono neanche alle prescrizioni dell'art. 12 delle NTA del PRG, in cui si legge:

"(...)gli interventi ammessi in base al precedente art. 9 dovranno rispettare le seguenti cautele:

a) le facciate degli edifici e le pareti di chiusura, verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per la dimensione, materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture agli edifici circostanti d'interesse storico-artistico od ambientale (evitando rivestimenti lignei, resino-plastici, ceramici, in clinker, in pietra o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali, cornici o decorazioni, zoccoli in pietra alti più di 80 cm. da terra e non in lastre a tutta altezza); (...)

d) i serramenti esterni saranno esclusivamente in legno o metallo smaltato (compreso il legno a vista), con eventuali persiane o ante a battente o scorrevoli (con esclusione di tapparelle avvolgibili): sono ammessi serramenti in pvc, esclusi quelli a battente;"

Risulta evidente come l'inserimento di una veranda in elementi di PVC a battente, senza nessuna caratteristica che possa riferirsi ad elementi storicizzati, vada a modificare un prospetto su cortile interno in maniera non conforme alle indicazioni del PRG.

Inoltre si ravvisa che l'attuale consistenza (definita in scheda catastale) non possiede i regolari requisiti igienico sanitari, in quanto oltre a non possedere i regolari requisiti autorizzativi ed edificatori sopra già citati, all'oggi non risponde ai requisiti minimi igienico sanitari del D.M. 5 luglio 1975 che cita:



"Art. 7

(...)

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo."

Visto quanto sopra una pratica edilizia in sanatoria dovrà prevedere non solo la sanatoria degli abusi ma anche la 'ridistribuzione/revisione' degli ambienti per rispondere ai requisiti delle norme vigenti. Del che si dovrà provvedere a redigere permesso di costruire in sanatoria, previo accertamento dei diritti reali di superficie sul ballatoio e per qualunque intervento da realizzarsi sul ballatoio, sempre se sussistenti i diritti in appresso, previo assenso da parte di tutti i proprietari lo stabile.

Il Permesso di costruire in sanatoria, consultato il tecnico comunale dovrà pertanto rappresentare:

- la rimessa in pristino dello stato dei luoghi per quanto riguarda quelle opere non autorizzabili nemmeno attraverso la presentazione di regolare pratica; (rimozione della veranda e lo smantellamento del bagnetto);
- il mantenimento di quelle modifiche interne che non hanno modificato in maniera sostanziale i caratteri dell'appartamento e che sarebbero stati autorizzabili all'atto di presentazione di regolare pratica nel limite del rispetto dei parametri igienico sanitari.

I diritti di segreteria comunali da versare per la presentazione della pratica consistono in 100 €.

La sanzione, visto la particolarità della situazione, dovrà essere valutata preventivamente e puntualmente con il tecnico comunale, e sarà comminata ai sensi del D.P.R. 380/2001:

"Art. 33 (L) - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3.(...).

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma.



Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa."

Domanda di accesso agli atti in allegato 13.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è stato individuato, se esistente, un amministratore del complesso immobiliare, che versa in pesante stato di conservazione e che risulta costituito da molteplici unità abitative.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Porzione di fabbricato di civile abitazione ubicato a Mombello Monferrato (AL) - via Sant'Anna n. 18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Presenti in atti:

- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n.302/1998 redatto a cura del Notaio **** Omissis **** in Pavia, del 15 febbraio 2019 circa i beni in Occimiano;
- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n.302/1998 redatto a cura del Notaio **** Omissis **** in Pavia, del 15 febbraio 2019 circa i beni in Mombello Monferrato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il regime patrimoniale è stato dedotto dall'atto di compravendita dei beni.

CONFINI

Il mappale 17 in cui insiste il fabbricato di civile abitazione confina da Nord ed in senso orario con i mappali 8, 16, 20 e 61.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	2,50 m	Terreno
Abitazione	75,00 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	2,70 m	Primo
Balcone	9,50 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq		Primo
Terrazzo	38,00 mq	41,00 mq	0,15	6,15 mq		Primo
Locale di sgombero-CT	20,50 mq	26,50 mq	0,25	6,63 mq	2,65 m	Terreno
Cantina	10,50 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	2,40 m	Terreno
Portico (Deposito-Legnania)	39,50 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	2,65 m	Terreno
Area scoperta - cortile	119,00 mq	119,00 mq	0,10	11,90 mq		Terreno
Totale superficie convenzionale:				208,18 mq		

Si precisa che le altezze sono indicative e/o medie dei locali si rimanda alla scheda catastale riportante le h esatte dei locali medesimi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1990 al 17/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 17 Categoria A3 Piano T-1



Dal 17/12/1992 al 27/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 17 Categoria A3 Cl.U, Cons. 9 vani Graffato T-1
Dal 27/10/2000 al 22/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 17 Categoria A3 Cl.U, Cons. 9 vani Rendita € 334,66 Piano T-1
Dal 22/11/2019 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 17 Categoria A3 Cl.U, Cons. 9 vani Superficie catastale 249 mq - escluse aree scoperte 221 mq Rendita € 334,66 Piano T-1

Si precisa che la data del 12/12/2019 è da intendersi come all'oggi.

In data 01/01/1992 è intervenuta variazione del quadro tariffario.

In data 22/11/2019, avendo la scrivente verificato la mancanza a catasto della scheda relativa all'immobile è stata effettuata variazione protocollo n. AL0120691 PER PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA MANCANTE (n.29093.1/2019).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	17			A3	U	9 vani	249 mq - escluse aree scoperte 221 mq	334,66 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Verificato presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate l'assenza di planimetria del bene in oggetto, eseguito rilievo metrico strumentale alla redazione di elaborato peritale, è stata predisposta planimetria catastale che è stata depositata ed acquisita in data 22/11/2019.

Visto quanto sopra l'attuale scheda risulta corrispondente al bene in oggetto.

Quando depositato a livello geometrico dovrà però essere regolarizzato dal punto di vista comunale come sarà meglio esplicitato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia.



PRECISAZIONI

A seguito di nomina del 02/05/2019 e giuramento del 07/05/2019, la scrivente trasmetteva mediante servizio di raccomandata 1 richiesta di sopralluogo presso la residenza degli esecutati, in Mombello Monferrato, in data 23/05/2019.

La raccomandata veniva ritirata in data 27/05/2019.

Si eseguiva sopralluogo presso l'immobile di cui al presente Lotto 2 sito in Mombello Monferrato in data 30 maggio alle ore 10:30.

E' stata verificata la residenza degli esecutati attraverso il reperimento dei rispettivi certificati di residenza presso il Comune di Mombello Monferrato. (Allegato 4).

PATTI

Occorre precisare che la porzione di fabbricato di cui al Foglio 15, mappale 17, costituisce porzione di una più ampia manica costruita a destinazione residenziale.

La porzione in oggetto trova accesso dal Foglio 15 mappale 61, cortile di proprietà esclusiva, del vicinante.

All'oggi i due proprietari confinanti, ovvero vicinante di cui al Foglio 15 mappale 61 e l'esecutato di cui al Foglio 15 mappale 17, sono fratelli del che condividono lo spazio esterno, così come i locali posti al piano terreno sono collegati.

Visto quanto sopra la gestione delle servitù di passaggio dovranno trovare certamente una regolamentazione, visto anche la presenza di cancello motorizzato per l'accesso al cortile, etc.

STATO CONSERVATIVO

La porzione di fabbricato tipo "cascina" costituente il compendio consta di una abitazione su due piani, di un portico/deposito, di due locali deposito a piano terra e del cortile pertinenziale.

L'abitazione è accessibile attraverso una porta a piano terra che immette in un piccolo atrio.

Da questo a destra si accede alla cucina; questa è dotata di finestra sul cortile ed è voltata a padiglione.

Se dall'atrio si entra a sinistra si trova invece un soggiorno, anch'esso dotato di finestra su cortile e volta a padiglione. Da questo una porta immette in un disimpegno che introduce in un locale sgombero, dotato di finestrella che dà sul retro dell'edificio e voltato a botte. Il disimpegno è dotato anche di un'altra porta che collega l'abitazione ai locali di un'altra proprietà.

Dall'atrio parte anche la rampa di scala unica che conduce al piano primo. Qui si approda ad un disimpegno con finestra sul retro dell'edificio.

Accedendo a sinistra ci si trova nella cucina (con solaio piano), che viene definita rispetto al soggiorno da una partizione largamente aperta; il soggiorno è voltato con putrelle e voltine ed è dotato di porta finestra che immette sul balcone affacciante sul cortile.

Se dal disimpegno si va a destra ci si trova in un corridoio; da questo e dal disimpegno articolato che vi si innesta si può arrivare alle due camere da letto, entrambe con solaio piano e dotate di porta finestra sul balcone, e al bagno, fornito di lavabo, bidet, WC e doccia e dotato di finestra sul retro.

Dal balcone una porta consente di salire nel sottotetto, tuttavia il completo ingombro in cui versa la rampa di salita non consente di visionarlo.

Il balcone corre lungo tutta la facciata e si allarga in un ampio terrazzo verso est, in corrispondenza del portico del piano terra. Questo terrazzo è accessibile anche tramite una scala metallica ad L, che sale direttamente dal cortile.

Il portico a piano terra è uno spazio confinato su tre lati e aperto verso il cortile, coperto da un solettone latero-cementizio piano. Viene usato come legnaia e per il deposito di oggetti vari.



Una tramezza lignea con porta separa lo spazio del portico dai depositi ricavati nella manica dell'edificio; il primo spazio è un ambiente rettangolare con solaio piano, adibito a sgombero/lavanderia e dove trovano collocazione le caldaie. Al fondo di questo locale si accede al secondo ambiente di deposito/officina, voltato a botte.

Le pavimentazioni sono in:

- Battuto di cemento il cortile, il portico e i depositi al piano terra;
- Piastrelle ceramiche di differenti colori, trame e dimensioni per tutti gli ambienti dell'abitazione e per i pavimenti di balcone e terrazzo;
- Lastre di pietra chiara per il rivestimento di pedata ed alzata delle scale;

I rivestimenti murali interni sono in:

- intonaco liscio tinteggiato per tutti gli ambienti di abitazione e per le facciate esterne della stessa;
- Rivestimenti ceramici nelle cucine e nel servizio igienico;
- Intonaco grezzo fortemente degradato e porzioni al rustico per il locale sgombero/lavanderia/CT e il locale deposito/officina;
- Superfici al rustico in mattoni e pietra nello spazio portico/legnaia.

I serramenti del piano terra sono generalmente in legno con vetrocamera, laccati bianchi e presentano aperture dotate di inferriata metallica. Quelli del piano primo sono di due tipi: le finestre affaccianti verso il retro sono in legno laccato, le portefinestre di accesso al balcone sono in alluminio finito a finto legno. La porta di ingresso è in legno a vista con specchiatura in vetro opalino.

Tutte le aperture, di qualsiasi piano (ad eccezione della porta d'ingresso) sono dotate di persiane in legno.

Le porte interne sono di differenti tipologie: si va dal legno laccato con vetro smerigliato della porta del ripostiglio al legno a vista con specchiature in vetro opalino delle porte di soggiorno e cucina a piano terra; dalla porta in legno a vista di accesso al piano primo a quelle a soffietto delle camere da letto.

Il sistema di riscaldamento è formato da caldaie a legna localizzati nel locale sgombero/CT; i terminali sono di differenti tipologia, prevalentemente in alluminio a piano terra e in ghisa a piano primo (eccetto il termoarredo del bagno).

Condizionatori a split sono localizzati nel soggiorno a piano terra e in bagno, corridoio e cucina al piano primo.

Lo stato di conservazione generale è mediocre, dovuta ad una scarsa manutenzione ordinaria.

Le murature del piano terra presentano forti fenomeni di degrado dovute all'umidità di risalita. La parete di definizione del terrazzo versa in pessime condizioni a causa dell'umidità derivante dalle acque meteoriche a cui è esposta.

Le finiture sono prevalentemente di tipo economico e un poco datate rispetto agli standard attuali.

La copertura sembra a vista in discreto stato. (Non è stato possibile accedere ai locali di sotto tetto a causa del riempimento della scala di salita).

I locali di deposito, sgombero, legnaia presentano finiture al rustico fortemente degradati.

Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato 14, ove è anche inserito rilievo metrico eseguito. Si precisa che il rilievo potrebbe non essere particolarmente preciso stante l'ingombro degli arredi durante il rilievo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza (Atto Notaio **** Omissis ****) è indicato: "Quanto sopra descritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi, comodità, servitù attive e passive, se esistenti."

Per l'accesso al fabbricato e come descritto nel capitolo Patti, si precisa che per accedere al fabbricato



si deve passare attraverso il mappale 61, cotile della porzione di casa in linea vicinante.

LA CANCELLATA, IL CARRAIO E IL PORTONICINO PEDONALE SONO DI PROPRIETA' DELLA U.I.U. VICINANTE (MAPPALE 61), IL MAPPALE 17 COSTITUISCE PERTANTO ANCHE SPAZIO NECESSARIO ALLE EVENTUALI MANOVRE PER L'ACCESSO VEICOLARE DEL 61.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato appare in muratura portante, probabilmente misto laterizio pietrame.

Gli orizzontamenti sul piano terra sono formati da volte in muratura, con eccezione del locale sgombero/CT, coperto da solaio latero-cementizio.

Gli orizzontamenti sul piano primo sono generalmente in solai latero-cementizi, con eccezione del soggiorno, voltato a putrelle metalliche e voltine di mattoni.

Il balcone è sempre in latero-cemento (soletta senza mensola).

La copertura ha una struttura portante in legno ed ha un manto in coppi laterizi.

Il corpo di fabbricato con funzione di legnaia e terrazzo è un'evidente aggiunta successiva all'edificio originario. Ha una struttura con pilastri verticali con orizzontamento in latero-cemento.

Annesso a questo fabbricato vi è una scala per l'accesso diretto al terrazzo realizzata interamente in ferro.

La facciata principale su cortile è intonacata e tinteggiata di bianco e presenta fenomeni di forte degrado corticale soprattutto nella porzione di piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato di cui al Lotto 2 del presente elaborato peritale (Foglio 15 mappale 17) costituisce residenza dei due coniugi esecutati e dei figli.

In data 01 ottobre 2019 si domandava alla AGENZIA DELLE ENTRATE, DIREZIONE PROVINCIALE DI ALESSANDRIA, UFFICIO TERRITORIALE DI CASALE MONFERRATO la verifica circa la presenza o meno di contratti di locazione sui beni facenti parte il compendio pignorato.

L'agenzia rispondeva mediante mail pec il 04 ottobre 2019:

"In esito ai riscontri effettuati dallo scrivente, si comunica che, dai dati presenti in Anagrafe Tributaria alla data odierna non risultano contratti di locazione registrati a nome dei soggetti indicati nella richiesta." (Si veda allegato 6).

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1992 al 27/10/2000	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##NOTAIO PEROSINO FERNANDA##	17/12/1992	21612	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO	29/12/1992	6635	5112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2000 al 12/12/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##NOTAIO CAGNACCI MASSIMO##	27/10/2000	3323	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	07/11/2000	5419	3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che nella ispezione ipotecaria eseguita, relativa al bene di cui al Foglio 15, Particella 17, è emersa altresì trascrizione del 14/01/1993, Registro Particolare 196, Generale 235, per accettazione tacita di eredità a favore delle Sig.re Gilardo Anna e Filippi Maria (le quali vendevano poi a Bacchia Igor), dove al quadro D si riporta: titolo allegato trascrizione del 29/12/92 n. particolare 5112.

Ispezione ipotecaria beni con relative note a disposizione in allegato 10.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Alessandria aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 07/11/2000
Reg. gen. 5420 - Reg. part. 839
Quota: 1/1
Importo: € 139.443,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: 27/10/2000
N° repertorio: 3324
Note: L'importo Totale è riportato in euro, sulla nota (presente in allegato 10) è indicato ancora in lire per lire 270.000.000.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D,LGS. 46/99
Iscritto a ALESSANDRIA il 04/03/2005
Reg. gen. 1137 - Reg. part. 269
Quota: 1/1
Importo: € 10.374,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.187,19
Data: 04/03/2005
N° repertorio: 387/2005

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 07/01/2019
Reg. gen. 62 - Reg. part. 44
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato rientra nella zona normativa B - area normativa B3 - Località: Ilengo del Piano Regolatore Generale del Comune di Mombello Monferrato.

Al fine di un dettagliato quadro delle caratteristiche della zona di cui sopra si rimanda all'allegato 11 dell'elaborato peritale, dove sono riportati estratti di mappa ed estratti delle Norme Tecniche di Attuazione di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09 agosto 2019, si trasmetteva mail pec allo Sportello Unico del Comune di Mombello Monferrato al fine di domandare l'accesso agli atti circa l'oggetto del presente Lotto della procedura esecutiva immobiliare.

In data 06 settembre 2019 il Tecnico comunale del Comune di Mombello rispondeva rendendosi disponibile all'accesso e fornendo i propri dati di contatto, si conferiva pertanto con lo stesso e si prendeva atto di quanto segue:

PREMESSO

che nell'atto di compravendita **** Omissis **** si legge:

<<... che la costruzione di quanto oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, nonchè l'inesistenza di varianti edilizie e di mutamenti di destinazione richiedenti provvedimenti amministrativi a partire da tale data, fatta eccezione per i seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia n. 21/H/81 rilasciata in data 11 maggio 1981;

concessione in sanatoria n. 64/86 rilasciata in data 9 febbraio 1994.>>

e che all'atto di provenienza sopra citato è allegata planimetria del fabbricato all'atto della vendita.

Eseguito accesso agli atti presso il Comune di Mombello in data 08/10/2019, si veniva a conoscenza di quanto segue:

in data 26/02/2002 veniva presentata e registrata al protocollo generale con n. 728 ed al registro pubblico delle concessioni ed autorizzazioni al n. 1948 da

##**** Omissis **** residente in Mombello Monferrato in via Sant'Anna 20 e

**** Omissis ****ESECUTATO- (**** Omissis ****) residente in Mombello Monferrato in via Sant'Anna 18##

domanda per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON TRASFORMAZIONE D'USO.

La domanda di cui sopra trovava accoglimento e la pratica edilizia 148/B/2002 veniva autorizzata con CONCESSIONE N. 1.926 del 02/12/2002.

La concessione di cui sopra prevedeva lavori di ristrutturazione generalizzati dell'intero fabbricato, non solo la parte di proprietà dell'esecutato, ma anche la parte confinante di proprietà del fratello. La pratica veniva infatti presentata congiuntamente tantè che presentava l'apertura di porta di collega al piano terreno tra le due unità immobiliari.

Non si entra nel merito ovviamente degli interventi nella porzione di fabbricato di cui al mappale 61 di altra proprietà, in merito invece alla porzione relativa all'immobile in esecuzione, si rileva che allo stato attuale molti dei lavori previsti sono stati realizzati negli effetti.

Si rileva inoltre che la planimetria presente nell'atto di compravendita presenta diverse differenze distributive rispetto allo stato di fatto dichiarato comunalmente nella richiesta autorizzativa.

E' presente nella pratica edilizia citata dichiarazione del tecnico presentante la pratica **** Omissis **** che dichiara che le incongruenze tra il rilievo della suddetta pratica e quella precedentemente depositata in comune non sono da attribuirsi ad interventi realizzati recentemente, ma sono opere eseguite tempo addietro.

Tuttavia facendo riferimento esclusivamente allo stato di progetto della pratica citata (pratica edilizia 148/B/2002) emerge che allo stato attuale i lavori che hanno trovato inizio in data 15/12/2002, da comunicazione di inizio lavori rintracciata presso l'archivio comunale, sono stati quasi totalmente eseguiti solo con qualche piccola divergenza, rilevabile nel confronto tra la planimetria di progetto e l'attuale planimetria catastale redatta sulla base di rilievo metrico. Ma trattasi di aspetti marginali che



avrebbero potuto costituire variante non sostanziale in corso d'opera.

In particolare si rilevano a titolo indicativo e non esaustivo:

- ulteriore suddivisione del locale cantina al piano terra con realizzazione di porta;
- mancata realizzazione di setto murario al piano terra sotto al portico;
- realizzazione non raffigurata a progetto di tramezza di separazione vano scala.

Visto quanto sopra il tecnico comunale ritiene che sia sufficiente ripresentare pratica edilizia autorizzativa in SCIA con rappresentazione dell'eseguito o meno rispetto al precedente titolo già autorizzato per procedere al completamento, versando i necessari diritti di presentazione della pratica.

Fatto salvo ovviamente il rispetto dei parametri igienico sanitari.

Non essendo stati compiuti i lavori, ma solo iniziati e non ultimati, non è stata reperita agibilità dei locali.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità ne' l'APE del fabbricato.

Si rimanda all'allegato 12 per prendere visione della pratica presente attualmente in Comune e che non ha trovato compimento.

In pari allegato è inserita la domanda di accesso agli atti formulata al Comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine della conformazione dei lotti si è intesi preservare le unità negoziali identificate nel verbale di pignoramento immobili, ovvero il Lotto 1 è costituito da appartamento e suo posto auto pertinenziale siti presso il Comune di Occimiano mentre il Lotto 2 è costituito da porzione di fabbricato civile ad uso residenziale con sua corte pertinenziale sito in Mombello Monferrato.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento e suo posto auto pertinenziale ubicati a Occimiano (AL) - via Camillo Cavour n. 11
Il Lotto 1 è costituito da appartamento sito al piano primo di stabile in via Cavour a Occimiano e a relativo posto auto in area cortilizia comune da cui avviene altresì l'accesso al vano scala che conduce all'appartamento. *** Il compendio oggetto del presente lotto è localizzato nel centro di Occimiano (AL), al civico 11 di via Cavour, traversa della principale via Vittorio Emanuele II. Il compendio consta di due immobili: -Un appartamento identificato accatastato al foglio 21, particella 438, subalterno 10; -Un posto auto pertinenziale scoperto accatastato al



foglio 21, particella 766, subalterno 5. L'immobile ha sede in un immobile ad L (particella 438) che si pone come prosecuzione di un altro edificio, sempre a L, attestato sull'angolo via Cavour-via Vittorio Emanuele II (particella 766). Insieme formano e vanno a definire una corta lunga e stretta del tutto ricompresa nella particella 766. L'impianto del costruito ricalca l'edificio storico del paese (edifici a manica semplice in muratura a 2/3 piani con tetti a doppia falda in coppi). L'insieme si presenta disabitato ed in un generale stato di abbandono ed il cortile viene utilizzato come deposito. L'appartamento, al primo ed ultimo piano dell'edificio di cui fa parte, è accessibile tramite il portone carraio al civico 11; da qui un androne immette nel cortile. Prima di entrarvi, sulla destra si apre un passaggio che conduce al vano scala che sale all'appartamento (porta sulla destra una volta approdati al piano primo). Il posto auto individuato a catasto su un sedime di 12 mq all'interno del cortile è accessibile dal medesimo portone carraio; tuttavia non è chiaramente identificabile visto lo stato di assoluto degrado e il totale ingombro di tutto lo spazio cortilizio. L'edificio di cui fa parte l'appartamento ha una finitura in intonaco tingeggiato in ocra/beige ed infissi di colore rosso mattone. Il contesto in cui si colloca l'immobile è il centro storico di Occimiano, piccolo paese di 1300 abitanti della provincia di Alessandria. Il paese è localizzato nella piana alle pendici delle colline del Basso Monferrato, sulla strada provinciale SP31 che unisce Casale Monferrato ad Alessandria e dista 10 km da Casale e 20 km da Alessandria. In prossimità del centro abitato, ad esempio corre l'autostrada E25 Genova Gravelona Toce. Il paese fa parte del consorzio di comuni "Unione Terre di Po e Colline del Monferrato", che ha centro di riferimento nel comune di Borgo San Martino. Occimiano è dotato dei servizi essenziali alla persona e comunque vicino a centri urbani di medie dimensioni dotati di tutti i servizi principali. Nel territorio comunale, lungo la SP31 che conduce a Casale, è localizzata una zona industriale con numerosi insediamenti e attività (alcuni però ormai dismesse).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 438, Sub. 10, Categoria A4 - Fg. 21, Part. 766, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.200,00

Il compendio è costituito dall'appartamento sito al piano primo dell'immobile identificato catastalmente al Comune di Occimiano, catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 438 subalterno 10, dotato di posto auto pertinenziale ricavato nel cortile della adiacente Particella 766 al subalterno 5.

Al fine della stima vengono applicate le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".

Ai sensi di quanto sopra, il valore normale del bene è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero calcolata ai sensi dell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Pertanto si procede seguendo le suddette indicazioni.

Superficie convenzionale 75,70 mq

Il valore normale si ottiene con la seguente formula:

Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario= Val OMI MIN + (Val OMI Max - Val OMI Min) x K

Valore unitario lordo OMI - Provincia di Alessandria, Comune di Occimiano, interrogazione anno 2018 - semestre 2, Fascia/zona Centrale/Centro urbano, codice di zona B1, microzona



catastale n. 0 abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale:
 Minimo = 810,00 €/mq
 Massimo = 960,00 €/mq

VALUTAZIONE APPARTAMENTO PIANO PRIMO e POSTO AUTO PERTINENZIALE

Individuazione coefficiente K:

K1 (taglio superficie) -> 75,70 mq -> 0,5

K2 (livello di piano) -> piano primo -> 0,4

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$

da cui:

Valore normale unitario = $810,00 + (960,00 - 810,00) \times 0,425 = 873,75 \text{ €/mq}$

Correzione tipologia edilizia OMI (da abitazioni civili ad A4)

$873,75 \text{ €/mq} / 1,05 = 832,14 \text{ €/mq}$

Al valore unitario così individuato si applica un coefficiente correttivo utilizzato nella prassi estimativa legato all'età e stato di conservazione del bene, da cui:

?Edificio di tipo popolare – stato pessimo – oltre 60 anni ? 0,40

Da cui Valore unitario = $832,14 \times 0,40 = 332,86 \text{ €}$

Valore normale = $332,86 \times 75,70 = 25.197,50 \text{ €} = 25.200,00 \text{ €}$

Stante le condizioni del posto auto si valuta che tale componente non muti il valore del bene, del che non si considera la sua incidenza nella stima.

Del che l'importo del compendio risulta complessivamente pari ad € 25.200,00; tale importo risulta congruente con il mercato locale e dal confronto con beni simili.

Da tale importo dovranno essere scorporate le opere necessarie alla sanatoria edilizia.

Identificativo corpo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento e suo posto auto pertinenziale Occimiano (AL) - via Camillo Cavour n. 11	100,00%	€ 25.200,00
	Valore di stima:	€ 25.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Porzione di fabbricato di civile abotazione ubicato a Mombello Monferrato (AL) - via Sant'Anna n. 18

Il bene oggetto del presente Lotto 2 è sito al civico 18 di via Sant'Anna, nella frazione di Ilengo, nel territorio comunale di Mombello Monferrato (AL). La via su cui affaccia fa parte della strada provinciale SP9, che dalla SP590 della val Cerrina risale a servizio degli abitati a monte. La frazione Ilengo è a 3 km dalla SP590, che permette di raggiungere Casale Monferrato a est (circa 20 km) e la zona torinese a ovest (circa 50 km). Il compendio consta di una porzione di edificio tipo cascina, che è suddivisa in due proprietà; la parte oggetto di esecuzione occupa la parte più ad est ed è quella accatastata al foglio 15, particella 17. Il fabbricato ha un impianto a stecca con orientamento nord-ovest/sud-est; l'impianto del costruito ricalca l'edificato storico dei paesi monferrini (edifici a manica semplice in muratura a 2/3 piani con tetti a doppia falda in coppi). A sud del fabbricato si trova il cortile, la prima parte afferisce a mappale altro la seconda, di proprietà, accessibile tramite la prima parte di altra proprietà da cancello carraio o



da cancelletto pedonale. Il contesto in cui si colloca l'immobile è Ilengo, una delle frazioni del comune di Mombello Monferrato, piccolo paese di 1050 abitanti della provincia di Alessandria. Il capoluogo è dotato dei minimi servizi essenziali alla persona; servizi maggiori si possono trovare lungo la val Cerrina, mentre per quelli principali bisogna raggiungere Casale Monferrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 17, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.700,00

Il compendio è costituito porzione di fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, locali di deposito e cortile pertinenziale identificata catastalmente al Comune di Mombello Monferrato, catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 17.

Al fine della stima vengono applicate le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".

Ai sensi di quanto sopra, il valore normale del bene è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero calcolata ai sensi dell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Gli arrotondamenti dei valori finali si intendono arrotondati per eccesso al centinaio.

Pertanto si procede seguendo le suddette indicazioni.

CALCOLO SUPERFICI

Immobile avente catastalmente categoria: A/2 - abitazione civile.
Superficie lorda individuata:

Piano Terreno:

Si considera l'intera superficie considerando di avere:

Locali principali e accessori diretti: 66 mq

-calcolato la superficie dei locali di abitazione principali e accessori diretti: 66 mq;

Locali accessori indiretti e aree scoperte esclusive 32,53 mq

-ragguagliando la superficie dei locali accessori indiretti (sgombero/CT, deposito, legnaia):
 $(26,50+14+42) \times 0,25 = 20,63$ mq;

-ragguagliando la superficie delle aree scoperte esclusive (computata fino al 10% fino alla superficie totale dei locali di abitazione principali e accessori diretti e del 2% per superfici eccedenti tale limite): $119 \times 0,10 = 11,90$ mq;

Piano Primo:

Si considera l'intera superficie considerando di avere:

Locali principali e accessori diretti: 113,10 mq

-calcolato la superficie dei locali di abitazione principali e accessori diretti: 101 mq;

-ragguagliando la superficie del terrazzo (coef. 0,3 fino a 25 mq, coef. 0,1 per la parte eccedente): $(25 \times 0,3) + ((41-25) \times 0,1) = 9,10$ mq;



-ragguagliando la superficie del balcone: $10 \times 0,3 = 3$ mq

STIMA

Stima A/2-Piano Terreno

Individuazione coefficiente K per Piano Terreno della categoria A/2:

K1 (taglio superficie)* - 211,63 mq - 0

K2 (livello di piano) - piano T - 0,2

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,15$

Il valore normale si ottiene con la seguente formula:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI Max - Val OMI Min) x K

Valore unitario lordo OMI - Provincia di Alessandria, Comune di Mombello Monferrato, interrogazione anno 2018- semestre 2, Fascia/Zona Centrale/Centro Urbano, valore di mercato per tipologia prevalente abitazioni di tipo civile:

in stato conservativo normale Minimo = 700,00 €/mq

in stato conservativo normale Massimo = 850,00 €/mq

Valore normale unitario Piano Primo = $700,00 + (850,00 - 700,00) \times 0,15 = 722,50$ €/mq

A tale valore si applicano dei coefficienti correttivi normalmente utilizzati nella prassi estimativa, per ragguagliare il bene rispetto ad età, qualità e stato di manutenzione.

Valore normale unitario corretto = $722,50 \times 0,40 = 289,00$ €

Valore del bene = $289,00 \times 98,53 = 28.475,17$ € = 28.500,00 €

Stima A/2-Piano Primo

Individuazione coefficiente K per Piano Terreno della categoria A/2:

K1 (taglio superficie)* - 211,63 mq - 0

K2 (livello di piano) - piano T - 0,24

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3$

Il valore normale si ottiene con la seguente formula:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI Max - Val OMI Min) x K

Valore unitario lordo OMI - Provincia di Alessandria, Comune di Mombello Monferrato, interrogazione anno 2018- semestre 2, Fascia/Zona Centrale/Centro Urbano, valore di mercato per tipologia prevalente abitazioni di tipo civile:

in stato conservativo normale Minimo = 700,00 €/mq

in stato conservativo normale Massimo = 850,00 €/mq

Valore normale unitario Piano Primo = $700,00 + (850,00 - 700,00) \times 0,3 = 745$ €/mq

A tale valore si applicano dei coefficienti correttivi normalmente utilizzati nella prassi estimativa, per ragguagliare il bene rispetto ad età, qualità e stato di manutenzione.

Valore normale unitario corretto = $745 \times 0,50 = 372,50$ €



Valore del bene = $372,50 \times 113,10 = 42.129,75 \text{ €} = 42.200,00 \text{ €}$

SOMMA TOTALE

$28.500,00 \text{ €} + 42.200,00 \text{ €} = 70.700,00 \text{ €}$

Il valore così ottenuto, trova riscontro nella verifica attuata con il sistema sintetico comparativo su beni simili.

* per i coefficienti K1 che tengono conto del taglio di superficie si è considerata la superficie lorda totale dell'immobile considerato (pur separando la stima fra i due piani di cui è composto).

Identificativo corpo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Mombello Monferrato (AL) - via Sant'Anna n. 18	100,00%	€ 70.700,00
	Valore di stima:	€ 70.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnalano diverse riserve e particolarità esclusivamente in riferimento all'unità negoziale n. 1/Lotto1.

Si rimanda in particolare al capitolo relativo alla regolarità catastale ed alla regolarità edilizia al fine di una esplicazione puntuale delle criticità emerse.

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 13/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Corradino Germana



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Richieste di sopralluogo, accesso forzoso e Verbali di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza Lotto 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure e planimetrie catastali beni in Occimiano
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati di Residenza degli Esecutati
- ✓ N° 5 Altri allegati - Doc. fotografica e rilievo beni in Occimiano
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verifica sussistenza contratti di locazione
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria su beni in Occimiano e note
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto PRGC e NTA Occimiano
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure e planimetrie catastali beni in Mombello e DOCFA presentazione planimetria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria su beni in Mombello Monferrato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto PRGC e NTA Mombello Monferrato
- ✓ N° 12 Altri allegati - Richieste accesso agli atti comune di Mombello - pratica edilizia beni in Mombello
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti comune di Occimiano
- ✓ N° 14 Altri allegati - Doc. fotografica e rilievo beni in Mombello Monferrato
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto OMI Occimiano e Monbello Monferrato



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento e suo posto auto pertinenziale ubicati a Occimiano (AL) - via Camillo Cavour n. 11

Il Lotto 1 è costituito da appartamento sito al piano primo di stabile in via Cavour a Occimiano e a relativo posto auto in area cortilizia comune da cui avviene altresì l'accesso al vano scala che conduce all'appartamento. *** Il compendio oggetto del presente lotto è localizzato nel centro di Occimiano (AL), al civico 11 di via Cavour, traversa della principale via Vittorio Emanuele II. Il compendio consta di due immobili: -Un appartamento identificato accatastato al foglio 21, particella 438, subalterno 10; -Un posto auto pertinenziale scoperto accatastato al foglio 21, particella 766, subalterno 5. L'immobile ha sede in un immobile ad L (particella 438) che si pone come prosecuzione di un altro edificio, sempre a L, attestato sull'angolo via Cavour-via Vittorio Emanuele II (particella 766). Insieme formano e vanno a definire una corta lunga e stretta del tutto ricompresa nella particella 766. L'impianto del costruito ricalca l'edificato storico del paese (edifici a manica semplice in muratura a 2/3 piani con tetti a doppia falda in coppi). L'insieme si presenta disabitato ed in un generale stato di abbandono ed il cortile viene utilizzato come deposito. L'appartamento, al primo ed ultimo piano dell'edificio di cui fa parte, è accessibile tramite il portone carraio al civico 11; da qui un androne immette nel cortile. Prima di entrarvi, sulla destra si apre un passaggio che conduce al vano scala che sale all'appartamento (porta sulla destra una volta approdati al piano primo). Il posto auto individuato a catasto su un sedime di 12 mq all'interno del cortile è accessibile dal medesimo portone carraio; tuttavia non è chiaramente identificabile visto lo stato di assoluto degrado e il totale ingombro di tutto lo spazio cortilizio. L'edificio di cui fa parte l'appartamento ha una finitura in intonaco tintecciato in ocra/beige ed infissi di colore rosso mattone. Il contesto in cui si colloca l'immobile è il centro storico di Occimiano, piccolo paese di 1300 abitanti della provincia di Alessandria. Il paese è localizzato nella piana alle pendici delle colline del Basso Monferrato, sulla strada provinciale SP31 che unisce Casale Monferrato ad Alessandria e dista 10 km da Casale e 20 km da Alessandria. In prossimità del centro abitato, ad esempio corre l'autostrada E25 Genova Gravelona Toce. Il paese fa parte del consorzio di comuni "Unione Terre di Po e Colline del Monferrato", che ha centro di riferimento nel comune di Borgo San Martino. Occimiano è dotato dei servizi essenziali alla persona e comunque vicino a centri urbani di medie dimensioni dotati di tutti i servizi principali. Nel territorio comunale, lungo la SP31 che conduce a Casale, è localizzata una zona industriale con numerosi insediamenti e attività (alcuni però ormai dismesse).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 438, Sub. 10, Categoria A4 - Fg. 21, Part. 766, Sub. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui insistono i beni di cui al Lotto 1, della presente procedura esecutiva immobiliare, ricadono in ambito A1 del Piano Regolatore Generale Comunale di Occimiano, del che in AREA DEFINITA DI ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE. Si rimanda nello specifico e più nel dettaglio all'estratto del P.R.G.C. e delle norme tecniche di attuazione allegate al presente elaborato (Allegato 8).



LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Porzione di fabbricato di civile abitazione ubicato a Mombello Monferrato (AL) - via Sant'Anna n. 18

Il bene oggetto del presente Lotto 2 è sito al civico 18 di via Sant'Anna, nella frazione di Ilengo, nel territorio comunale di Mombello Monferrato (AL). La via su cui affaccia fa parte della strada provinciale SP9, che dalla SP590 della val Cerrina risale a servizio degli abitati a monte. La frazione Ilengo è a 3 km dalla SP590, che permette di raggiungere Casale Monferrato a est (circa 20 km) e la zona torinese a ovest (circa 50 km). Il compendio consta di una porzione di edificio tipo cascina, che è suddivisa in due proprietà; la parte oggetto di esecuzione occupa la parte più ad est ed è quella accatastata al foglio 15, particella 17. Il fabbricato ha un impianto a stecca con orientamento nord-ovest/sud-est; l'impianto del costruito ricalca l'edificato storico dei paesi monferrini (edifici a manica semplice in muratura a 2/3 piani con tetti a doppia falda in coppi). A sud del fabbricato si trova il cortile, la prima parte afferisce a mappale altro la seconda, di proprietà, accessibile tramite la prima parte di altra proprietà da cancello carraio o da cancelletto pedonale. Il contesto in cui si colloca l'immobile è Ilengo, una delle frazioni del comune di Mombello Monferrato, piccolo paese di 1050 abitanti della provincia di Alessandria. Il capoluogo è dotato dei minimi servizi essenziali alla persona; servizi maggiori si possono trovare lungo la val Cerrina, mentre per quelli principali bisogna raggiungere Casale Monferrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 17, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato rientra nella zona normativa B - area normativa B3 - Località: Ilengo del Piano Regolatore Generale del Comune di Mombello Monferrato. Al fine di un dettagliato quadro delle caratteristiche della zona di cui sopra si rimanda all'allegato 11 dell'elaborato peritale, dove sono riportati estratti di mappa ed estratti delle Norme Tecniche di Attuazione di riferimento.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 – Appartamento e suo posto auto pertinenziale			
Ubicazione:	Occimiano (AL) - via Camillo Cavour n. 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 438, Sub. 10, Categoria A4 Posto auto pertinenziale - Fg. 21, Part. 766, Sub. 5, Categoria C6		
Stato conservativo:	<p>L'appartamento oggetto di esecuzione occupa la manica di edificio che si affaccia sulla via Cavour. Pur essendo accatastato come appartamento ben definito, l'abitazione è in più punti direttamente collegata ad altri locali, facenti parte di altra proprietà. In particolare una porta collega l'appartamento con i locali che occupano la manica perpendicolare alla via, mentre la veranda su cortile è ricavata su un balcone facente parte di un sistema a ballatoio continuo, sempre di altra proprietà ma sulla quale si aprono due porte di collegamento. La porta di ingresso è quella che si trova sulla destra una volta approdati sul pianerottolo del piano primo. Questa immette in una stanza di soggiorno dotata di una finestra con affaccio su via Cavour. Da questo ambiente si può accedere: a sinistra alla camera, sempre dotata di finestra con medesimo affaccio e della succitata porta che mette in collegamento con locali di altra proprietà; a destra alla sala da pranzo. Dalla sala da pranzo una porta immette sulla cucina, dotata di finestra con affaccio su via Cavour, di un caminetto, di un piccolo scaldacqua per l'ACS e di un lavabo. Sempre dalla sala da pranzo una portafinestra sul lato cortile immette sulla veranda, ricavata tramite la chiusura di una porzione della distribuzione a ballatoio del fabbricato adiacente. Questo spazio ha due funzioni: garantire luce alla sala da pranzo e fare da spazio filtro/antibagno. Da esso infatti si accede ad un minuscolo bagnetto, rialzato rispetto al piano veranda, dotato di lavabo, WC e piccolo scaldacqua per l'ACS. Per tali locali si rimanda alla lettura del capitolo inerente la regolarità catastale e al capitolo inerente la regolarità edilizia. Le pavimentazioni sono: in parquet (probabilmente posato su un pavimento preesistente) per i locali soggiorno e camera; in cementine esagonali grigie-rosse per la sala da pranzo e grigie-nere per la cucina; in piastrelle ceramiche quadrate chiare per il bagno, con gradino in cotto. I rivestimenti murali sono generalmente in intonaco liscio tinteggiato, con l'eccezione di una piccola porzione di parete rivestita in piastrelle ceramiche bianche e da carta da parati nella zona lavabo della cucina. I soffitti sono generalmente piani ed intonacati, ad eccezione della veranda, coperta da policarbonato trasparente (a sua volta coperto da onduline). La porta di ingresso e quella di comunicazione con il vicino appartamento sono in legno; quelle tra soggiorno-sala da pranzo e di accesso al bagnetto sono probabilmente in PVC a soffietto. Finestre su via Cavour e portafinestra su veranda sono alla piemontese in legno laccato e vetro singolo. Le finestre sono dotate di persiane in legno alla piemontese laccate in color rosso mattone (in pessimo stato). La veranda è chiusa da telai in PVC bianchi con vetri traslucidi nella parte bassa e normali in quella alta; vi si aprono una finestra e due porte che consentono di mantenere una possibile continuità di percorso nel ballatoio (che la veranda va ad interrompere). Il sistema di riscaldamento è formato da due generatori/corpi scaldanti localizzati in camera e sala da pranzo, dotati di canna fumaria per allontanamento dei prodotti di combustione; nella cucina si trova invece un caminetto. La produzione dell'acqua calda è separata per cucina e bagnetto ed affidata a due distinti scaldacqua a vista. Lo stato di conservazione generale è pessimo, con quasi la totalità degli elementi ammalorati o compromessi. Gli elementi sono ormai del tutto datati e non più conformi ad esigenze di standard contemporanei e gli impianti non sono a norma. Soprattutto il bagno (con le riserve di cui al capitolo circa regolarità catastale ed edilizia e dubbi sul possesso del medesimo) è completamente inadeguato. I locali sono aperti all'accesso di animali randagi e quindi costellati di escrementi, oltre a non essere chiaramente definiti e chiusi rispetto agli ambienti comuni (e quindi accessibili da parte dei proprietari che hanno accesso al cortile). Il complesso stesso in cui l'appartamento si colloca versa in stato di degrado pesante, dovuto al generale abbandono, alla mancata manutenzione e all'accumulo da parte di un affittuario di una mole considerevole di una svariata gamma di oggetti di recupero, che intralciano la gran parte degli spazi comuni sia della particella 438 che della 766 (i passaggi sono talmente saturi da garantire appena una percorribilità minima). Si segnala altresì che lo stato della distribuzione a ballatoio verso l'area cortilizia risulta grave stante anche un puntellamento di fortuna. Lo stato generalizzato dell'edificio meriterebbe accertamenti circa lo stato di effettiva agibilità dei locali, stante il pesantissimo stato di degrado diffuso del fabbricato. Della copertura non è dato sapere lo stato di conservazione ma generalmente il fabbricato versa in stato di abbandono. Documentazione fotografica in allegato 5, comprensivo di rilievo eseguito.</p>		
Descrizione:	Il Lotto 1 è costituito da appartamento sito al piano primo di stabile in via Cavour a Occimiano e a relativo posto auto in area cortilizia comune da cui avviene altresì l'accesso al vano scala che conduce		



	<p>all'appartamento. *** Il compendio oggetto del presente lotto è localizzato nel centro di Occimiano (AL), al civico 11 di via Cavour, traversa della principale via Vittorio Emanuele II. Il compendio consta di due immobili: -Un appartamento identificato accatastato al foglio 21, particella 438, subalterno 10; -Un posto auto pertinenziale scoperto accatastato al foglio 21, particella 766, subalterno 5. L'immobile ha sede in un immobile ad L (particella 438) che si pone come prosecuzione di un altro edificio, sempre a L, attestato sull'angolo via Cavour-via Vittorio Emanuele II (particella 766). Insieme formano e vanno a definire una corta lunga e stretta del tutto ricompresa nella particella 766. L'impianto del costruito ricalca l'edificio storico del paese (edifici a manica semplice in muratura a 2/3 piani con tetti a doppia falda in coppi). L'insieme si presenta disabitato ed in un generale stato di abbandono ed il cortile viene utilizzato come deposito. L'appartamento, al primo ed ultimo piano dell'edificio di cui fa parte, è accessibile tramite il portone carraio al civico 11; da qui un androne immette nel cortile. Prima di entrarvi, sulla destra si apre un passaggio che conduce al vano scala che sale all'appartamento (porta sulla destra una volta approdati al piano primo). Il posto auto individuato a catasto su un sedime di 12 mq all'interno del cortile è accessibile dal medesimo portone carraio; tuttavia non è chiaramente identificabile visto lo stato di assoluto degrado e il totale ingombro di tutto lo spazio cortilizio. L'edificio di cui fa parte l'appartamento ha una finitura in intonaco tintecciato in ocra/beige ed infissi di colore rosso mattone. Il contesto in cui si colloca l'immobile è il centro storico di Occimiano, piccolo paese di 1300 abitanti della provincia di Alessandria. Il paese è localizzato nella piana alle pendici delle colline del Basso Monferrato, sulla strada provinciale SP31 che unisce Casale Monferrato ad Alessandria e dista 10 km da Casale e 20 km da Alessandria. In prossimità del centro abitato, ad esempio corre l'autostrada E25 Genova Gravellona Toce. Il paese fa parte del consorzio di comuni "Unione Terre di Po e Colline del Monferrato", che ha centro di riferimento nel comune di Borgo San Martino. Occimiano è dotato dei servizi essenziali alla persona e comunque vicino a centri urbani di medie dimensioni dotati di tutti i servizi principali. Nel territorio comunale, lungo la SP31 che conduce a Casale, è localizzata una zona industriale con numerosi insediamenti e attività (alcuni però ormai dismesse).</p>
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2

Bene N° 2 – Porzione di fabbricato di civile abitazione			
Ubicazione:	Mombello Monferrato (AL) - via Sant'Anna n. 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di Fabbricato di civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 17, Categoria A3		
Stato conservativo:	<p>La porzione di fabbricato tipo "cascina" costituente il compendio consta di una abitazione su due piani, di un portico/deposito, di due locali deposito a piano terra e del cortile pertinenziale. L'abitazione è accessibile attraverso una porta a piano terra che immette in un piccolo atrio. Da questo a destra si accede alla cucina; questa è dotata di finestra sul cortile ed è voltata a padiglione. Se dall'atrio si entra a sinistra si trova invece un soggiorno, anch'esso dotato di finestra su cortile e volta a padiglione. Da questo una porta immette in un disimpegno che introduce in un locale sgombero, dotato di finestrella che dà sul retro dell'edificio e voltato a botte. Il disimpegno è dotato anche di un'altra porta che collega l'abitazione ai locali di un'altra proprietà. Dall'atrio parte anche la rampa di scala unica che conduce al piano primo. Qui si approda ad un disimpegno con finestra sul retro dell'edificio. Accedendo a sinistra ci si trova nella cucina (con solaio piano), che viene definita rispetto al soggiorno da una partizione largamente aperta; il soggiorno è voltato con putrelle e voltine ed è dotato di porta finestra che immette sul balcone affacciante sul cortile. Se dal disimpegno si va a destra ci si trova in un corridoio; da questo e dal disimpegno articolato che vi si innesta si può arrivare alle due camere da letto, entrambe con solaio piano e dotate di porta finestra sul balcone, e al bagno, fornito di lavabo, bidet, WC e doccia e dotato di finestra sul retro. Dal balcone una porta consente di salire nel sottotetto, tuttavia il completo ingombro in cui versa la rampa di salita non consente di visionarlo. Il balcone corre lungo tutta la facciata e si allarga in un ampio terrazzo verso est, in corrispondenza del portico del piano terra. Questo terrazzo è accessibile anche tramite una scala metallica ad L, che sale direttamente dal cortile. Il portico a piano terra è uno spazio confinato su tre lati e aperto verso il cortile, coperto da un solettone latero-cementizio piano. Viene usato come legnaia e per il deposito di oggetti vari. Una tramezza lignea con porta separa lo spazio del portico dai depositi ricavati nella manica dell'edificio; il primo spazio è un ambiente rettangolare con solaio piano, adibito a sgombero/lavanderia e dove trovano collocazione le caldaie. Al fondo di questo locale si accede al secondo ambiente di deposito/officina, voltato a botte. Le pavimentazioni sono in: -Battuto di cemento il cortile, il portico e i depositi al piano terra; -Piastrine ceramiche di differenti colori, trame e dimensioni per tutti gli ambienti dell'abitazione e per i pavimenti di balcone e terrazzo; -Lastre di pietra chiara per il rivestimento di pedata ed alzata delle scale; I rivestimenti murali interni sono in: - intonaco liscio tintecciato per tutti gli ambienti di abitazione e per le facciate esterne della stessa; -Rivestimenti ceramici nelle cucine e nel</p>		



	<p>servizio igienico; -Intonaco grezzo fortemente degradato e porzioni al rustico per il locale sgombero/lavanderia/CT e il locale deposito/officina; -Superfici al rustico in mattoni e pietra nello spazio portico/legnaia. I serramenti del piano terra sono generalmente in legno con vetrocamera, laccati bianchi e presentano aperture dotate di inferriata metallica. Quelli del piano primo sono di due tipi: le finestre affaccianti verso il retro sono in legno laccato, le portefinestre di accesso al balcone sono in alluminio finito a finto legno. La porta di ingresso è in legno a vista con specchiatura in vetro opalino. Tutte le aperture, di qualsiasi piano (ad eccezione della porta d'ingresso) sono dotate di persiane in legno. Le porte interne sono di differenti tipologie: si va dal legno laccato con vetro smerigliato della porta del ripostiglio al legno a vista con specchiature in vetro opalino delle porte di soggiorno e cucina a piano terra; dalla porta in legno a vista di accesso al piano primo a quelle a soffietto delle camere da letto. Il sistema di riscaldamento è formato da caldaie a legna localizzati nel locale sgombero/CT; i terminali sono di differenti tipologia, prevalentemente in alluminio a piano terra e in ghisa a piano primo (eccetto il termoarredo del bagno). Condizionatori a split sono localizzati nel soggiorno a piano terra e in bagno, corridoio e cucina al piano primo. Lo stato di conservazione generale è mediocre, dovuta ad una scarsa manutenzione ordinaria. Le murature del piano terra presentano forti fenomeni di degrado dovute all'umidità di risalita. La parete di definizione del terrazzo versa in pessime condizioni a causa dell'umidità derivante dalle acque meteoriche a cui è esposta. Le finiture sono prevalentemente di tipo economico e un poco datate rispetto agli standard attuali. La copertura sembra a vista in discreto stato. (Non è stato possibile accedere ai locali di sotto tetto a causa del riempimento della scala di salita). I locali di deposito, sgombero, legnaia presentano finiture al rustico fortemente degradati. Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato 14, ove è anche inserito rilievo metrico eseguito. Si precisa che il rilievo potrebbe non essere particolarmente preciso stante l'ingombro degli arredi durante il rilievo.</p>
Descrizione:	<p>Il bene oggetto del presente Lotto 2 è sito al civico 18 di via Sant'Anna, nella frazione di Ilengo, nel territorio comunale di Mombello Monferrato (AL). La via su cui affaccia fa parte della strada provinciale SP9, che dalla SP590 della val Cerrina risale a servizio degli abitati a monte. La frazione Ilengo è a 3 km dalla SP590, che permette di raggiungere Casale Monferrato a est (circa 20 km) e la zona torinese a ovest (circa 50 km). Il compendio consta di una porzione di edificio tipo cascina, che è suddivisa in due proprietà; la parte oggetto di esecuzione occupa la parte più ad est ed è quella accatastata al foglio 15, particella 17. Il fabbricato ha un impianto a stecca con orientamento nord-ovest/sud-est; l'impianto del costruito ricalca l'edificato storico dei paesi monferrini (edifici a manica semplice in muratura a 2/3 piani con tetti a doppia falda in coppi). A sud del fabbricato si trova il cortile, la prima parte afferisce a mappale altro la seconda, di proprietà, accessibile tramite la prima parte di altra proprietà da cancello carraio o da cancelletto pedonale. Il contesto in cui si colloca l'immobile è Ilengo, una delle frazioni del comune di Mombello Monferrato, piccolo paese di 1050 abitanti della provincia di Alessandria. Il capoluogo è dotato dei minimi servizi essenziali alla persona; servizi maggiori si possono trovare lunga la val Cerrina, mentre per quelli principali bisogna raggiungere Casale Monferrato.</p>
Stato di occupazione:	<p>Il fabbricato di cui al Lotto 2 del presente elaborato peritale (Foglio 15 mappale 17) costituisce residenza dei due coniugi esecutati e dei figli. In data 01 ottobre 2019 si domandava alla AGENZIA DELLE ENTRATE, DIREZIONE PROVINCIALE DI ALESSANDRIA, UFFICIO TERRITORIALE DI CASALE MONFERRATO la verifica circa la presenza o meno di contratti di locazione sui beni facenti parte il compendio pignorato. L'agenzia rispondeva mediante mail pec il 04 ottobre 2019: "In esito ai riscontri effettuati dallo scrivente, si comunica che, dai dati presenti in Anagrafe Tributaria alla data odierna non risultano contratti di locazione registrati a nome dei soggetti indicati nella richiesta." (Si veda allegato 6).</p>

