
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Beccuti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare n. 135/2023 del R.G.E.

promossa da

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

sede legale Piazza Libertà, 23 – 14100 Asti (AT) – C.F. 00060550050 - P.IVA 01654870052

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	.....
Premessa .....	.....
Descrizione .....	.....
Lotto 1.....	.....
Lotto 2 .....	.....
Lotto 3 .....	.....
Lotto 4 .....	.....
Completezza documentazione ex art. 567.....	.....
Titolarità.....	.....
Confini.....	.....
Consistenza.....	.....
Cronistoria Dati Catastali.....	.....
Dati Catastali.....	.....
Precisazioni .....	.....
Patti.....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni .....	.....
Servitù, censo, livello, usi civici .....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze Ventennali .....	.....
Formalità pregiudizievoli .....	.....
Normativa urbanistica .....	.....
Regolarità edilizia .....	.....
Vincoli od oneri condominiali.....	.....
Stima / Formazione lotti.....	.....
Riserve e particolarità da segnalare.....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Lotto 1 / Lotto 2 / Lotto 3 / Lotto 4	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare n. 135/2023 del R.G.E. ....	.....
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 00,00.....	.....
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 80.782,00.....	.....
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 55.316,00.....	.....
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 47.390,00.....	.....



INCARICO

All'udienza del 01/12/2023, il sottoscritto Arch. Beccuti Emanuele, con recapito in [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, lo scrivente allo stesso tempo ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di numero quattro lotti così costituiti:

- | | | |
|--|---|------------------|
| • Bene n° 1 – Area urbana
14036 Moncalvo (AT) – corso XXV Aprile snc | } | -LOTTO 1- |
| • Bene n° 2 – Magazzino
14036 Moncalvo (AT) - corso XXV Aprile n. 17 | } | -LOTTO 2- |
| • Bene n° 3 – Negozio
14036 Moncalvo (AT) - corso XXV Aprile n. 17 | | |
| • Bene n° 4 – Magazzino
14036 Moncalvo (AT) – corso XXV Aprile n. 17 | } | -LOTTO 3- |
| • Bene n° 5 – Unità residenziale con pertinenza
14036 Moncalvo (AT) – via Carlo Montanari n. 2 | | |
| • Bene n° 6 – Unità residenziale con pertinenza
14036 Moncalvo (AT) – via Carlo Montanari n. 2 | } | -LOTTO 4- |

DESCRIZIONE

-LOTTO 1-

- Bene n° 1 → fg. 14 particella n. 885.

Area urbana costituita da marciapiede in battuto di cemento in prosecuzione del marciapiede limitrofo, asservita all'uso pubblico dal 28/03/2013 tramite costituzione gratuita permanente a favore del comune di Moncalvo, non revocabile se non per espressa rinuncia del comune.

-LOTTO 2-

Unità commerciale in Corso XXV Aprile n. 17, monopiano ad ambiente unico costituita da tre particelle catastali:

- Bene n° 2 → fg. 14 particella n. 443 sub. 5 / magazzino;

- Bene n° 3 → fg. 14 particella n. 443 sub. 6 / negozio;

- Bene n° 4 → fg. 14 particella n. 443 sub. 7 / magazzino;

con un solo fronte finestrato e prospiciente la pubblica via (corso XXV Aprile), oggetto di un consistente intervento di ristrutturazione nell'anno 2013 che ha portato l'immobile nella condizione attuale.

-LOTTO 3-

Bene n° 5 → fg. 14 particella n. 374 sub. 39.

Alloggio residenziale nel pieno centro storico con accesso da piccolo ingresso condominiale al piano terra ad uso quasi esclusivo, tramite scala interna a rampa unica di proprietà si arriva al piano primo ad un ambiente ad uso soggiorno/cucina dotato di locale bagno attrezzato filtrato da piccolo antibagno, l'esterno è completato da un balcone scoperto ed un terrazzo coperto, chiuso perimetralmente.



La soprastante zona notte costituita da un vano sottotetto adibito a camera da letto è raggiungibile tramite una piccola e ripida scala interna in opera a margine dell'ambiente sottostante.
Tutti gli ambienti abitabili sono aerati ed illuminati naturalmente.
Rappresenta una pertinenza esclusiva ad uso cantina una porzione del vano interrato.

-LOTTO 4-

Bene n° 6 → fg. 14 particella n. 374 sub. 40.

Alloggio residenziale al primo piano nel pieno centro storico con accesso da vano scala condominiale, risulta costituito da ingresso/corridoio che smista alla cucina abitabile, al bagno, al soggiorno con terrazzo su slargo comunale, alla camera da letto ed a un piccolo ripostiglio.

Tutti gli ambienti abitabili sono aerati ed illuminati naturalmente.

Rappresenta una pertinenza esclusiva ad uso cantina una porzione del vano interrato.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni n. 5 e n. 6 è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Area urbana 14036 Moncalvo (AT) – corso XXV Aprile snc;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

CONFINI

Confini:

- lato nord: Corso XXV Aprile;

- lato est: marciapiede su Corso XXV Aprile;



- lato sud: particella 443;
- lato ovest: marciapiede su Corso XXV Aprile.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	18,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1970 al 15/01/1993	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 444 Redditi: dominicale euro 0,61 Lire 1.184 agrario euro 0,56 Lire 1.088 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01 Superficie: 64 mq
Dal 15/01/1993 al 07/02/2013	[REDACTED]	Fg 14 particella 443 sub. 1 Rendita: euro 527,82 Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 146 mq
dal 07/02/2013 al 22/03/2013	[REDACTED]	Fg 14 particella 443 sub. 1 Rendita: euro 527,82 Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 146 mq
dal 22/03/2013 alla data odierna	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 885 Rendita: euro 0,00 Categoria F/1, Consistenza 18 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE SNC

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	885			F/1	2	18 mq		0,00 €	T		



CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE SNC

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato è un marciapiede ad uso pubblico, risulta integrato con il marciapiede antecedente e successivo, tale da formare un unicum.

PATTI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE SNC

Alla data del sopralluogo si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

Atto di impegno unilaterale con costituzione di servitù permanente gratuita a favore del Comune di Moncalvo (AT), in data 28/03/2013 rogante Notaio Marina Aceto con sede Moncalvo (AT) /Casale Monferrato (AL) repertorio n. 3299/2503, trascritto a UR di Casale Monferrato (AL) il 16/04/2013 ai nn. 1830/1425, servitù non revocabile se non per espressa rinuncia del comune.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE SNC

L'immobile ad oggi risulta in uno stato conservativo/d'esercizio discreto.

PARTI COMUNI

Non si ravvisano parti comuni con altri beni, sebbene sia parte integrante del marciapiede/camminamento pubblico su corso XXV Aprile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE SNC

Si rileva l'esistenza di servitù gravante sul bene pignorato a seguito costituzione di servitù permanente gratuita a favore del Comune di Moncalvo (AT), in data 28/03/2013 rogante Notaio Marina Aceto con sede Moncalvo (AT) /Casale Monferrato (AL) repertorio n. 3299/2503, trascritto all' UR di Casale Monferrato (AL) il 16/04/2013 ai nn. 1830/1425, servitù non revocabile se non per espressa rinuncia del comune.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un'area urbana adibita a marciapiede con pavimentazione in battuto di cemento non evidenziano altri elementi edificati degni di nota.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE SNC

Marciapiede ad uso pubblico, frequentabile liberamente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1970 al 07/02/2013	[REDACTED]	Atto di cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario comunale del comune di Moncalvo (AT) Fassio Giuseppe	09/12/1970	1302	5438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari CASALE MTO (AL)	22/01/1972	359/48	321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Moncalvo (AT)	04/01/1971	1	214		
Dal 07/02/2013	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aceto Marina Sede Casale Mto (AL)	07/02/2013	3158	2399
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari CASALE Mto (AL)	08/03/2013	1231	955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio Registro CASALE Mto (AL)	07/03/20213	542 serie 1T	
--	--	-------------------------------------	-------------	--------------	--

Si segnalano altresì:

- dal 22/03/2013 alla data odierna → Fg 14 particella 885 Stralcio area urbana (pratica catastale n. AT0022073, n. 665.1/2013) proprietà per: 1/1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dai documenti agli atti sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative all'immobile formante il lotto:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario del 12/09/2016 numero di repertorio 7120/5423 – rogante notaio Aceto Marina di Casale monferrato (AL) a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa sede di Asti (AT) cf 00060550050, sede legale Asti (AT) Piazza Libertà n. 23 contro [REDACTED] – capitale euro 180.000,00, totale euro 360.000,00 durata 25 anni;
- **Ipoteca giudiziale** del 18/04/2023 nn. 2108/150 derivante da Decreto Ingiuntivo del 15/03/2023 Repertorio n. 746 emesso dal Tribunale di Asti (AT) a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa sede di Asti (AT) cf 00060550050, sede legale Asti (AT) Piazza Libertà n. 23 contro [REDACTED] – capitale euro 13.080,55, totale euro 25.000,00;

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** del 10/10/2023 nn. 5053/4163 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 29/09/2023 repertorio n. 2206 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa sede di Asti (AT) cf 00060550050, sede legale Asti (AT) Piazza Libertà n. 23 contro [REDACTED].

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio è stato comunicato che:

- il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione contro è di minimo € 35,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento;
- il costo per la cancellazione di una formalità trascrizione contro è di minimo € 300,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento.



DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	00,00	€

Valore finale di stima: € 00,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato è un marciapiede ad uso pubblico, integrato con il marciapiede antecedente e successivo, tale da formare un unicum. 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.

Frassineto Po, li 09/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele

ELENCO ALLEGATI LOTTO 1:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica;
- ✓ N° 2 Mappa, Visure catastali/ipotecarie;
- ✓ N° 3 Copia atto di costituzione di servitù permanente gratuita a favore del Comune di Moncalvo (AT).



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Immobile con superficie sub-pianeggiante adibito a marciapiede, situato nel concentrico urbano del comune di Moncalvo in fregio a Corso XXV Aprile.

- **Bene N° 1** – Area urbana.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14 – particella 885 – Categoria F/1, Consistenza 18 mq
[REDACTED], viene posto in vendita per il diritto di Proprietà
(1/1);

Prezzo base d'asta: € 00,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 00,00

Bene N° 1 – Area urbana			
Ubicazione:	Moncalvo (AT)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part.885	Superficie	18,00 mq (effettiva e convenzionale quota esecutata)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente-discreto.		
Descrizione:	Superficie sub-pianeggiante utilizzata come marciapiede ad uso pubblico, integrato con il marciapiede antecedente e successivo, tale da formare un unicum.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta un bene ad uso pubblico a seguito di costituzione di servitù permanente gratuita a favore del Comune di Moncalvo (AT), in data 28/03/2013 rogante Notaio Marina Aceto con sede Moncalvo (AT) /Casale Monferrato (AL) repertorio n. 3299/2503, trascritto all' UR di Casale Monferrato (AL) il 16/04/2013 ai nn. 1830/1425, servitù non revocabile se non per espressa rinuncia del comune.		



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 2** – Magazzino 14036 Moncalvo (AT) - corso XXV Aprile n. 17
- **Bene n° 3** – Negozio 14036 Moncalvo (AT) - corso XXV Aprile n. 17
- **Bene n° 4** – Magazzino 14036 Moncalvo (AT) – corso XXV Aprile n. 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

CONFINI

I confini vengono definiti considerando i tre immobili come un corpo unico.

Confini:

- lato nord: Corso XXV Aprile, particella 885 e particella 438;
- lato est: particella 842;
- lato sud: particella 445;
- lato ovest: marciapiede su Corso XXV Aprile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) – CORSO XXV APRILE N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	39,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	3,36 m da pavimento a controsoffitto 3,71 m da pavimento a soffitto	Terra (1°f.t)



Sottoscala	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	2,00 m	Terra (1°f.t)
Totale superficie convenzionale:				53,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,20 mq		

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	18,50 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	3,36 m da pavimento a controsoffitto 3,71 m da pavimento a soffitto	Terra (1°f.t)
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	66,00 mq	81,32 mq	1,00	81,32 mq	3,36 m da pavimento a controsoffitto 3,71 m da pavimento a soffitto	Terra (1°f.t)
Spogliatoio	2,00 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq	3,36 m da pavimento a controsoffitto 3,71 m da pavimento a soffitto	Terra (1°f.t)
Wc	1,40 mq	2,80 mq	1,00	2,80 mq	3,36 m da pavimento a controsoffitto 3,71 m da pavimento a soffitto	Terra (1°f.t)
Ripostiglio	3,65 mq	4,88 mq	1,00	4,88 mq	3,36 m da pavimento a controsoffitto 3,71 m da pavimento a soffitto	Terra (1°f.t)
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		



Superficie convenzionale complessiva Lotto 2 (Bene n° 2→53,20 mq + Bene n° 3→23,00 mq + Bene n° 4→92,00 mq) = **168,20 mq**

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 2 - MAGAZZINO / BENE N° 3 - NEGOZIO / BENE N° 4 - MAGAZZINO - UBICATI A MONCALVO (AT) - VIA XXV APRILE N. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1968 al 07/02/2013	[REDACTED]	- Foglio 14 Particella 443 sub. 1 Redditi: dominicale euro 0,61 Lire 1.184 agrario euro 0,56 Lire 1.088 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01 Superficie: 64 mq - Foglio 14 Particella 845 Redditi: dominicale euro 0,00 agrario euro 0,00 Particella con qualità: Area Fab DM Superficie: 15 mq
Dal 15/01/1993 al 07/02/2013	[REDACTED]	Fg 14 particella 443 sub. 1 Rendita: euro 527,82 Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 146 mq
dal 07/02/2013 al 29/04/2013	[REDACTED]	Fg 14 particella 443 sub. 1 Rendita: euro 527,82 Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 146 mq
dal 29/04/2013 alla data odierna	[REDACTED]	- Foglio 14 Particella 443 sub. 5 Rendita: euro 66,73 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 38 mq - Foglio 14 Particella 443 sub. 6 Rendita: euro 155,25 Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 18 mq - Foglio 14 Particella 443 sub. 7 Rendita: euro 122,92 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 70 mq

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	443	5		C/2	2	38 mq	Totale 52 m ²	66,73 €	T		

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:



- gradini e rialzo a confine con scala esterna (mappale n. 438) non risultano presenti e/o realizzati;
- altezza interna del locale diversa da quella indicata in planimetria;
- piccole rientranze/sporgenze non censite;
- sottoscala in uso esclusivo non censito;

L'aggiornamento catastale potrà effettuarsi dopo la redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico di fiducia abilitato all'esercizio della professione (comma 3 art. 34 DPR 380/2001 e s.m.i.).

Per la descrizione degli adempimenti/interventi/costi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e propedeutici all'aggiornamento catastale si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

NOTA 1 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale (che a valenza essenzialmente fiscale-impositiva) e non vale mai l'inverso;

NOTA 2 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la pratica edilizia (C.I.L.A., P.d.C., SCIA, attestazione, ecc.) può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo, ove dovuto, viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 3 : A parere dello scrivente le difformità riscontrate, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità e/o necessari per puntualizzare la situazione riscontrata.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONCALVO (AT) – CORSO XXV APRILE N. 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	443	6		C/1	3	18 mq	Totale: 23 mq	155,25 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

- altezza interna del locale diversa da quella indicata in planimetria.

L'aggiornamento catastale segue quanto detto per il Bene n° 2.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) – CORSO XXV APRILE N. 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	443	7		C/2	2	70 mq	Totale: 92 mq	122,92 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

- altezza interna del locale diversa da quella indicata in planimetria;
- piccole rientranze/sporgenze non censite;
- Realizzazione di secondo ripostiglio accanto al wc.

L'aggiornamento catastale segue quanto detto per il Bene n° 2.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato era utilizzato dal soggetto esecutato come sede per la propria attività commerciale attualmente chiusa, l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto tramite un congiunto.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato era utilizzato dal soggetto esecutato come sede per la propria attività commerciale attualmente chiusa, l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto tramite un congiunto.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato era utilizzato dal soggetto esecutato come sede per la propria attività commerciale attualmente chiusa, l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto tramite un congiunto.

PATTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17



Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni/e di menzione.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni/e di menzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

L'immobile ad oggi risulta parte di un'attività commerciale chiusa ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio discreto/buono.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

L'immobile ad oggi risulta parte di un'attività commerciale chiusa ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio discreto/buono.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

L'immobile ad oggi risulta parte di un'attività commerciale chiusa ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio discreto/buono.

PARTI COMUNI

Non si ravvisano parti comuni fra i beni, essendo di fatto loro stessi un unicum immobiliare, dal punto di vista dell'uso degli spazi e delle componenti impiantistico/tecnologiche al loro servizio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

In forza dell'atto di compravendita del 07/02/2013 Pubblico ufficiale ACETO MARINA Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 3158 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 955.1/2013 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 08/03/2013, parte acquirente si impegna a *"non rimuovere le tubature che attualmente attraversamento il soffitto dell'unità immobiliare"*.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

In forza dell'atto di compravendita del 07/02/2013 Pubblico ufficiale ACETO MARINA Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 3158 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 955.1/2013 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 08/03/2013, parte acquirente si impegna a *"non rimuovere le tubature che attualmente attraversamento il soffitto dell'unità immobiliare"*.



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

In forza dell'atto di compravendita del 07/02/2013 Pubblico ufficiale ACETO MARINA Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 3158 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 955.1/2013 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 08/03/2013, parte acquirente si impegna a *"non rimuovere le tubature che attualmente attraversano il soffitto dell'unità immobiliare"*.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I 3 beni che compongono il lotto sono stati edificati nello stesso momento con caratteristiche costruttive analoghe e sono di fatto un solo ente immobiliare.

Unità commerciale con un solo fronte finestrato prospettante su corso XXV Aprile e da cui parimenti si accede/recede.

-Strutture portanti-

- fondazioni: in calcestruzzo verosimilmente armato (c.a.);
- verticali: muratura portante, non si escludono parti in calcestruzzo armato;
- orizzontale: solai piani in laterocemento intonacati nelle parti a vista;

-Strutture non portanti/finitura-

- tramezzature interne: in laterizio presumibilmente forato ed intonacato su entrambi i lati;
- soglie portefinestre e davanzali finestre: in cemento sp. 4/5 cm;
- pavimenti interni: resina epossidica effetto cemento, locale wc in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti: parziale rivestimento del locale spogliatoio e wc con piastrelle di ceramica;
- pareti interne locale commerciale e ripistigli intonacate, tinteggiate e parte basale con tinta lavabile;
- serramenti interni in legno laccato o materiale simile;
- serramenti esterni: finestre/porte ingresso in alluminio anodizzato colore grigio con vetrocamera;

-Impianti-

- Impianto elettrico/tv/telefonico : presente con pulsanti e prese, quadro elettrico generale collegato a contatori dedicato;
- Impianto idrico-sanitario : presente con approvvigionamento da acquedotto pubblico collegato all'impianto individuale, di tipo sottotraccia con colonne di mandata acqua calda /fredda, scarico su fognatura pubblica.
- Impianto termico: termostufa e pellets.
- impianto raffrescamento: condizionatori elettrici (split);
- Impianto illuminazione: tipo al neon integrato con il controsoffitto modulare in cartongesso.

I contatori sono posizionati su via pubblica.

Gli impianti visionati in via del tutto preliminare e non esaustiva, sembrano soddisfare le prescrizioni di legge vigenti in materia, ma non si esclude a priori che siano necessari degli adeguamenti impiantistici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato era utilizzato dal soggetto esecutato come sede per la propria attività commerciale attualmente chiusa, l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto tramite un suo congiunto.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17



Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato era utilizzato dal soggetto esecutato come sede per la propria attività commerciale attualmente chiusa, l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto tramite un suo congiunto.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONCALVO (AT) - CORSO XXV APRILE N. 17

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato era utilizzato dal soggetto esecutato come sede per la propria attività commerciale attualmente chiusa, l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto tramite un suo congiunto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Analoghe per i tre beni componenti il lotto

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1965 al 18/11/1967	[REDACTED]	testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varvello Ettore sede di Moncalvo (AT)	28/03/1965	3606	1916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Numeri	
		Conservatoria Registri Immobiliari Casale Mto (AL)	13/04/1965	1916/1509/1505	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Moncalvo (AT)	12/04/1965	340	260
		Successione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Moncalvo (AT)	19/05/1965	5	403
		Trascrizione accettazione tacita eredità			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria Registri Immobiliari Casale Mto (AL)	20/12/2023	6393	5903		
Dal 18/11/1967 al 03/10/1969	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varvello Ettore sede di Moncalvo (AT)	18/11/1967	6112	2774
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



		Moncalvo (AT)	09/12/1967	975	210
Trascrizione					
		Presso	Data	Numeri	
		Conservatoria Registri Immobiliari Casale Mto (AL)	16/12/1967	3330/4	
Dal 03/10/1969 al 07/02/2013	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varvello Ettore sede di Moncalvo (AT)	03/10/1969	8015	3327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Moncalvo (AT)	15/10/1969	828	213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Numeri	
		Conservatoria Registri Immobiliari Casale Mto (AL)	20/10/1969	4887/1662/3835	
		Dal 07/02/2013	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Aceto Marina Sede Casale Mto (AL)	07/02/2013			3158	2399
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro CASALE Mto (AL)	07/03/20213			542 serie 1T	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registri Immobiliari CASALE Mto (AL)	08/03/2013			1231	955

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dai documenti agli atti sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative agli immobili formanti il lotto:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario del 12/09/2016 numero di repertorio 7120/5423 – rogante notaio Aceto Marina di Casale monferrato (AL) a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa sede di Asti (AT) cf 00060550050, sede legale Asti (AT) Piazza Libertà n. 23 contro [REDACTED] – capitale euro 180.000,00, totale euro 360.000,00 durata 25 anni;
- **Ipoteca giudiziale** del 18/04/2023 nn. 2108/150 derivante da Decreto Ingiuntivo del 15/03/2023 Repertorio n. 746 emesso dal Tribunale di Asti (AT) a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa sede di Asti (AT) cf 00060550050, sede legale Asti (AT) Piazza Libertà n. 23 contro [REDACTED] – capitale euro 13.080,55, totale euro 25.000,00;

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** del 10/10/2023 nn. 5053/4163 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 29/09/2023 repertorio n. 2206 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa sede di Asti (AT) cf 00060550050, sede legale Asti (AT) Piazza Libertà n. 23 contro [REDACTED].

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio è stato comunicato che:

- il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione contro è di minimo € 35,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento;
- il costo per la cancellazione di una formalità trascrizione contro è di minimo € 300,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Dati generali comune di Moncalvo

- Zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2.738 gradi giorno;
- Altitudine media: 305 m s.l.m.;
- Codice catastale: F336;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Moncalvo]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in senso stretto non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i., ma alla luce delle normative vigenti, ma vi rientrerà con la redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico di fiducia abilitato all'esercizio della professione (comma 3 art. 34 DPR 380/2001 e s.m.i.). Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



In base alla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Moncalvo nel fascicolo riguardante l'immobile è emerso quanto segue:

- 1) Licenza edilizia n. 11 in data 15/12/1970 per "Ampliamento fabbricato";
- 2) Dichiarazione di agibilità n. 411 del 06/11/1973;
- 3) Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) n. 1078 del 11/04/2013 per "Intervento di recupero locale artigianale per attività commerciale";
- 4) Certificato di agibilità del fabbricato ad uso commerciale in data 16/05/2013.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE inerente all'ultimo intervento.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico all'interno del fascicolo richiesta rilascio agibilità inerente alla SCIA n. 1078 del 11/04/2013.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario all'interno del fascicolo richiesta rilascio agibilità inerente alla SCIA n. 1078 del 11/04/2013.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (SCIA n. 1078 del 11/04/2013), sono emerse le seguenti difformità:

- gradini e rialzo a confine con scala esterna (mappale n. 438) non risultano presenti e/o realizzati;
- altezza interna del locale diversa da quella indicata in planimetria;
- piccole rientranze/sporgenze non censite;
- sottoscala in uso esclusivo non indicato;
- realizzazione di secondo ripostiglio accanto al wc.

Le difformità sono sanabili con la redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico di fiducia abilitato all'esercizio della professione (comma 3 art. 34 DPR 380/2001 e s.m.i.).

I costi indicativamente da sostenersi, sono i seguenti:

- a) diritti di segreteria comune/bolli e varie: € 300,00;
- b) redazione pratica di attestazione di stato legittimo + accatastamento + APE ove dovuto: € 2.200,00 (compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi)
- c) Importo complessivo per regolarizzare le difformità: circa € 2.500,00.

NOTA 1 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale (che a valenza essenzialmente fiscale-impositiva) e non vale mai l'inverso;

NOTA 2 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la pratica edilizia (C.I.L.A., P.d.C., SCIA, attestazione, ecc.) può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo, ove dovuto, viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 3 : A parere dello scrivente le difformità riscontrate, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali



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.

Frassineto Po, li 09/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele

ELENCO ALLEGATI LOTTO 2:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Atto di compravendita del 07/02/2013
- ✓ N° 3 Estratto elaborati grafici SCIA n. 1078/2013
- ✓ N° 4 Certificato agibilità immobile commerciale
- ✓ N° 5 Mappa, Planimetrie
- ✓ N° 6 Visure catastali e ipotecaria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

Lotto dato dall'aggregazione di tre unità immobiliari, formanti nella sostanza un corpo unico a destinazione commerciale in Corso XXV Aprile n. 17, situato nel centro storico della città di Moncalvo che conta circa 2767 abitanti (istat gennaio 2024), dista dal capoluogo di provincia Asti circa 20 Km, L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso miste commerciali/residenziali, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, il centro storico della città risulta raggiungibile a piedi.

Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con il capoluogo di provincia avviene con linea di autobus.

Destinazione urbanistica:

- zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2.738 gradi giorno;
- Altitudine media: 305 m s.l.m.;
- Codice catastale: F336;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Moncalvo].

Il lotto è così costituito:

Bene N° 2 – Magazzino

Identificato al catasto Fabbricati - fg. 14 particella n. 443 sub. 5 – Categoria C/2 - cl. 2, Cons. 38 mq – Sup. Totale 52 mq Rendita € 66,73 piano: T

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

Bene N° 3 – Negozio

Identificato al catasto Fabbricati - fg. 14 particella n. 443 sub. 6 - Categoria C/1 - cl. 3, Cons. 18 mq - Sup. Totale 23 mq Rendita € 155,25 piano: T

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

Bene N° 4 – Magazzino

Identificato al catasto Fabbricati - fg. 14 particella n. 443 sub. 7 – Categoria C/2 - cl. 2, Cons. 70 mq – Sup. Totale 92 mq Rendita € 122,92 piano: T

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

Prezzo base d'asta: € 80.782,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.782,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Moncalvo – Corso XXV Aprile n. 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - fg. 14 particella n. 443 sub. 5, Categoria C/2	Superficie	53,20 mq (convenzionale)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta parte di un'attività commerciale chiusa ed appare in uno stato conservati-vo/d'esercizio discreto/buono.		
Descrizione:	Unità commerciale in Corso XXV Aprile n. 17, monopiano ad ambiente unico. Lotto dato dall'aggregazione di tre unità immobiliari, formanti nella sostanza un corpo unico a destinazione commerciale in Corso XXV Aprile n. 17, situato nel centro storico della città di Moncalvo che conta circa 2767 abitanti (istat gennaio 2024), dista dal capoluogo di provincia Asti circa 20 Km, L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso miste commerciali/residenziali, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, il centro storico della città risulta facilmente raggiungibile a piedi. Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con il capoluogo di provincia avviene con linea di autobus.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato era utilizzato dal soggetto esecutato come sede per la propria attività commerciale attualmente chiusa, l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto tramite un suo congiunto Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere.		



Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Moncalvo – Corso XXV Aprile n. 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - fg. 14 particella n. 443 sub. 6, Categoria C/1	Superficie	23,00 mq (convenzionale)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta parte di un'attività commerciale chiusa ed appare in uno stato conservati-vo/d'esercizio discreto/buono.		
Descrizione:	<p>Unità commerciale in Corso XXV Aprile n. 17, monopiano ad ambiente unico.</p> <p>Lotto dato dall'aggregazione di tre unità immobiliari, formanti nella sostanza un corpo unico a destinazione commerciale in Corso XXV Aprile n. 17, situato nel centro storico della città di Moncalvo che conta circa 2767 abitanti (istat gennaio 2024), dista dal capoluogo di provincia Asti circa 20 Km, L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso miste commerciali/residenziali, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, il centro storico della città risulta facilmente raggiungibile a piedi.</p> <p>Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con il capoluogo di provincia avviene con linea di autobus.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato era utilizzato dal soggetto esecutato come sede per la propria attività commerciale attualmente chiusa, l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto tramite un suo congiunto</p> <p>Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere.</p>		

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Moncalvo – Corso XXV Aprile n. 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - fg. 14 particella n. 443 sub. 7, Categoria C/2	Superficie	92,00 mq (convenzionale)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta parte di un'attività commerciale chiusa ed appare in uno stato conservati-vo/d'esercizio discreto/buono.		
Descrizione:	<p>Unità commerciale in Corso XXV Aprile n. 17, monopiano ad ambiente unico.</p> <p>Lotto dato dall'aggregazione di tre unità immobiliari, formanti nella sostanza un corpo unico a destinazione commerciale in Corso XXV Aprile n. 17, situato nel centro storico della città di Moncalvo che conta circa 2767 abitanti (istat gennaio 2024), dista dal capoluogo di provincia Asti circa 20 Km, L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso miste commerciali/residenziali, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, il centro storico della città risulta facilmente raggiungibile a piedi.</p> <p>Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con il capoluogo di provincia avviene con linea di autobus.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato era utilizzato dal soggetto esecutato come sede per la propria attività commerciale attualmente chiusa, l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto tramite un suo congiunto</p> <p>Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere.</p>		



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 5** - Unità residenziale con pertinenza, 14036 Moncalvo (AT) – via Carlo Montanari n. 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

CONFINI

Unità residenziale (piano primo e secondo)

Confini:

- lato nord: mappale 374 sub. 37 e parte mappale 373 al piano primo – mappale 374 sub. 42 e parte mappale 373 al piano secondo (sottotetto);
- lato est: mappale 369;
- lato sud: mappale 374 e mappale 369;
- lato ovest: mappale 374 sub. 40.

Cantina (piano interrato 1)

Confini:

- lato nord: mappale 374 sub. 43;
- lato est: corridoio comune cantina;
- lato sud: mappale 374 sub. 40;
- lato ovest: terrapieno.

BENE N° 5 – UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) – VIA CARLO MONTANARI N. 2



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso – Vano scala - Zona giorno	60,00 mq	81,07 mq	1,00	81,07 mq	2,80 m	Primo
balcone	4,42 mq	4,42 mq	0,25	1,10 mq	/	Primo
Terrazzo coperto e chiuso	12,50 mq	15,20 mq	0,50	7,60 mq	h. min 2,40 m - h. max 2,72 m - h. media 2,56 m	Primo
Sottotetto con armadio a muro	14,00 mq	19,10 mq	0,75	14,33 mq	h. min 1,28 m - h. max 2,40 m - h. media 1,85 m	Secondo
Cantina	4,65 mq	5,30 mq	0,30	1,59 mq	h. min 2,40 m - h. max 3,50 m - h. media 3,00 volta a botte	Primo inter-rato
Totale superficie convenzionale:				105,69 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,86 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 5 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1986 al 12/12/2004	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 374 sub. 25
Dal 12/12/2004 al 22/01/2012	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 374 sub. 25
Dal 22/01/2012 al 26/03/2012	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 374 sub. 25
Dal 26/03/2012 al 29/03/2012	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 374 sub. 39 Rendita: euro 150,81 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani
Dal 29/03/2012 al 09/11/2015	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 374 sub. 39 Rendita: euro 150,81 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani
Dal 09/11/2015 alla data odierna	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 374 sub. 39 Rendita: euro 150,81 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani Superficie totale 110 mq Totale escluse aree scoperte 104 mq



DATI CATASTALI

BENE N° 5 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	374	39		A/2	1	4 vani	Totale 110 m ² Totale escluse aree scoperte 104 m ²	150,81 €	S1 - 1 - 2		

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

Piano primo

- mancata indicazione grafica dei muretti in laterizio di separazione tra cucina e soggiorno;
- mancata indicazione grafica del camino in muratura;
- terrazzo coperto e chiuso;
- altezza interna del locale diversa da quella indicata in planimetria;

Piano secondo (sottotetto)

- piccole rientranze/sporgenze non censite;
- chiusura parte bassa del tetto con armatura di tipo fisso;
- altezza interna del locale diversa da quella indicata in planimetria;

Piano interrato (cantina)

- mancata realizzazione del vano cantina ad uso esclusivo, attualmente permane nella situazione planimetrica catastale riportata nella soppressa Uiu fg 14 particella 374 sub. 32;
- altezza interna del locale diversa da quella indicata in planimetria;

L'aggiornamento catastale potrà effettuarsi, solo dopo la redazione di una SCIA o Permesso di Costruire in sanatoria da presentarsi in comune.

Per la descrizione degli adempimenti/interventi/costi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e propedeutici all'aggiornamento catastale si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

NOTA 1 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale (che a valenza essenzialmente fiscale-impositiva) e non vale mai l'inverso;

NOTA 2 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la pratica edilizia (C.I.L.A., P.d.C., SCIA, attestazione legittimità, ecc.) può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva ove possibile tali criticità, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.



Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato è libero l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto tramite accesso forzoso.

PATTI

BENE N° 5 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero ed appariva in uno stato conservativo/d'esercizio discreto/buono.

PARTI COMUNI

Essendo parte del "Condominio Via Montanari 2", si ravvisano come parti comuni con le altre unità condominiali, l'area cortilizia aperta su via Carlo Montanari, il vano d'accesso all'unità immobiliare sebbene sia quasi in uso esclusivo e le parti comuni delle cantine ai piani interrati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene a prevalente destinazione residenziale, nella sua conformazione attuale trae origine da un'attività edificatoria risalente ai primi anni del XX secolo a cui sono seguiti nel secondo dopoguerra diversi rimaneggiamenti, allo stesso tempo si denota che l'immobile nel suo insieme poggia su un substrato edificato ben più antico e ciò trova comprova nell'intricato reticolo dei piani interrati che potrebbero risalire ai secoli XVII – XVIII.

-Strutture portanti-

- fondazioni: in muratura, ma non si escludono innesti in calcestruzzo;
- verticali: muratura portante in laterizio pieno, nelle parti fuori terra non si escludono parti in calcestruzzo armato;
- orizzontale: parti interrate volte in laterizio pieno, parti fuori terra solai piani in laterocemento intonacati nelle parti a vista;
- copertura: orditura primaria e secondaria in legno, con porzioni di parti aggettanti in cemento;

-Strutture non portanti/finitura-

- tramezzature interne: in laterizio presumibilmente forato ed intonacato su entrambi i lati;
 - soglie portefinestre e davanzali finestre: in pietra sp. 3/4 cm;
 - pavimenti interni: piastrelle di ceramica con disposizione obliqua;
 - rivestimenti parietali: piastrelle di ceramica in vari formati;
 - rivestimenti gradini scale in pietra;
 - pareti interne: intonacate e tinteggiate;
 - serramenti interni in legno tinta noce o similare;
 - serramenti esterni: finestre/porte ingresso in legno tinta noce con vetrocamera, scuri a battente in legno tinta noce;
 - manto di copertura in coppi con interposizioni di isolante termocoibente nel sottotetto a vista;
- Impianti-
- Impianto elettrico/tv/telefonico: presente con pulsanti e prese, quadro elettrico generale con dispositivo salvavita, collegato a contatore dedicato;
 - Impianto idrico-sanitario : presente con approvvigionamento da acquedotto pubblico collegato all'impianto individuale, di tipo sottotraccia con colonne di mandata acqua calda /fredda, scarico su fognatura pubblica.
 - Impianto termico: radiatori a parete;
 - caldaia murale posizionata in bagno, alimentata a gas metano con funzione riscaldamento e acqua calda sanitaria;

I contatori sono posizionati nelle zone comuni o su via pubblica.

Gli impianti visionati in via del tutto preliminare e non esaustiva, sembrano soddisfare le prescrizioni di legge vigenti in materia, ma non si esclude a priori che siano necessari degli adeguamenti impiantistici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

Accesso all'immobile attraverso accesso forzoso, alla data del sopralluogo risultava arredato ma libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1986 al 12/12/2004	[REDACTED]	Variazione classamento			
		VARIAZIONE del 24/04/1986 in atti dal 18/08/1987 CLASSAMENTO DEL 13/6/97 (n. 35/1986)			
Dal 12/12/2004 al 22/01/2012	[REDACTED]	Successione Burzio Maddalena			
		Presso	Data	Numeri	
		Ufficio del registro Asti (AT)	12/04/2012	1622/1321	
		Dichiarazione successione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro Asti (AT)	16/05/2005	43	1916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Numeri	
Conservatoria Registri Immobiliari Asti (AT)	24/08/2005	5152/3350			
Dal 22/01/2012 al 29/03/2012	[REDACTED]	Successione Biginelli Ludovico			
		Rogante	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro Asti (AT)	08/03/2012	416	9990
		Accettazione eredità			
		Presso	Data	Numeri	
		Ufficio del registro Asti (AT))	12/04/2012	1623/1322	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Numeri	
Conservatoria Registri Immobiliari Asti (AT)	23/04/2012	1764/1426			
Dal 29/03/2012	[REDACTED]	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aceto Marina sede di Moncalvo (AT)	29/03/2012	2183	1680
		Trascrizione			
Presso	Data	Numeri			



	Conservatoria Registri Immobiliari Asti (AT)	12/04/2012	1621/1320
--	--	------------	-----------

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dai documenti agli atti sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative agli immobili formanti il lotto:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario del 12/09/2016 numero di repertorio 7120/5423 – rogante notaio Aceto Marina di Casale monferrato (AL) a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa sede di Asti (AT) cf 00060550050, sede legale Asti (AT) Piazza Libertà n. 23 contro [REDACTED] – capitale euro 180.000,00, totale euro 360.000,00 durata 25 anni;
- **Ipoteca giudiziale** del 18/04/2023 nn. 2108/150 derivante da Decreto Ingiuntivo del 15/03/2023 Repertorio n. 746 emesso dal Tribunale di Asti (AT) a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa sede di Asti (AT) cf 00060550050, sede legale Asti (AT) Piazza Libertà n. 23 contro [REDACTED] – capitale euro 13.080,55, totale euro 25.000,00;

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** del 10/10/2023 nn. 5053/4163 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 29/09/2023 repertorio n. 2206 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa sede di Asti (AT) cf 00060550050, sede legale Asti (AT) Piazza Libertà n. 23 contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio è stato comunicato che:

- il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione contro è di minimo € 35,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento;
- il costo per la cancellazione di una formalità trascrizione contro è di minimo € 300,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento.



NORMATIVA URBANISTICA

Dati generali comune di Moncalvo

- Zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2.738 gradi giorno;
- Altitudine media: 305 m s.l.m.;
- Codice catastale: F336;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Moncalvo]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In base alla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Moncalvo nel fascicolo riguardante l'immobile è emerso quanto segue:

- 1) Nulla Osta n. 55 del 17/11/1956 per "Sistemazione interna e costruzione balcone";
- 2) Abitabilità n. 20 del 11/01/1958;
- 3) Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 98 del 04/11/1996 protocollo n. 2399 per "Opere interne e rifacimento impianti";
- 4) Comunicazione di fine lavori D.I.A. in data 20/06/1997;
- 5) Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n. 1539 del 27/03/2012 per intervento di "Formazione cantine nel locale seminterrato" – intervento non realizzato, ma depositato presso agenzia del territorio accatastamento conforme alla S.C.I.A.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (D.I.A. n. 98 del 04/11/1996 protocollo n. 2399), sono emerse le seguenti difformità:

-Piano primo- zona giorno

- Realizzazione del bagno e del suo disimpegno in posizione differente da quella assentita;
- Ambiente soggiorno – cucina separato da muretto in mattoni facciavista con piano sovrastante in legno;
- Inserimento di caminetto sporgente in muratura;



- Alla data odierna risulta in debito per spese condominiali scadute parti ad euro 1.210,80 a titolo di mancato pagamento del conguaglio gestione 2022-23 e della 1°, 2°, 3°, 4°, 5° e 6° rata gestione 23-24; è stato depositato ricorso per decreto ingiuntivo;
- Le spese annuali medie ammontano a circa 500,00 euro (considerato vuoto l'alloggio);
- È in previsione, quale spesa straordinaria, l'opera di rifacimento della pavimentazione del cortile, già portata all'ordine del giorno dell'assemblea del 30.09.23, ma non ancora deliberata;
- All'immobile si accede attraverso un ingresso prospiciente il cortile, in comune con l'unità immobiliare sub 36;
- L'unità immobiliare NON è collegata all'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale; le utenze di luce (per quel che concerne le parti comuni) ed acqua sono gestite dal condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO 3

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

Il lotto 3 si trova incluso nel centro storico (addensamento storico rilevante A1) in Via Carlo Montanari n. 2 della città di Moncalvo che conta circa 2767 abitanti (istat gennaio 2024), dista dal capoluogo di provincia Asti circa 20 Km, L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso miste commerciali/residenziali, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, il centro della città risulta facilmente raggiungibile a piedi.

Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con il capoluogo di provincia avviene con linea di autobus.

Il lotto è così costituito:

- **Bene N° 5** – Unità residenziale
Identificato al catasto Fabbricati - fg. 14 particella n. 374 sub. 39 – Categoria A/2 - cl. 1, Cons. 4 vani – Totale 110 m² Totale escluse aree scoperte 104 m² - Rendita € 150,81 - piano: S1 – 1 - 2
L'immobile di proprietà per 1/1 di ██████████, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.316,00
Il metodo di stima adottata è il comparativo avendo come riferimento immobili similari a quello oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota invendita	Totale
Bene N° 5 – Unità residenziale Via Carlo Montanari n. 2	108,86 mq	600,00 €/mq	€ 65.316,00	100,00%	€ 65.316,00
Valore di stima:					€ 65.316,00

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi - **Valore di stima: € 65.316,00**



DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	7.500,00	€
Spese condominiali da sostenere e varie	2.500,00	€

Valore finale di stima: € 55.316,00

Il deprezzamento è stato applicato per tenere in debito conto le spese urbanistico-edilizie e varie, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo ha evidenziato delle difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali, le parti difformi si ritengono sanabili attraverso pratica edilizia in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di SCIA, Permesso di Costruire in sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso.

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.

Frassineto Po, li 09/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele

ELENCO ALLEGATI LOTTO 3:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Estratto D.I.A. n. 98 del 04/11/1996
- ✓ N° 3 Estratto S.C.I.A. protocollo n. 1539 del 27/03/2012
- ✓ N° 4 Mappa, Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure catastali e ipotecaria
- ✓ N° 6 Certificato storico residenza, estratto matrimonio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 3

Il lotto 3 si trova incluso nel centro storico (addensamento storico rilevante A1) in Via Carlo Montanari n. 2 della città di Moncalvo che conta circa 2767 abitanti (istat gennaio 2024), dista dal capoluogo di provincia Asti circa 20 Km, L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso miste commerciali/residenziali, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, il centro della città risulta facilmente raggiungibile a piedi.

Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con il capoluogo di provincia avviene con linea di autobus.

Destinazione urbanistica:

- zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2.738 gradi giorno;
- Altitudine media: 305 m s.l.m.;
- Codice catastale: F336;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Moncalvo].

Il lotto è così costituito:

- Bene N° 5 – Unità residenziale

Identificato al catasto Fabbricati - fg. 14 particella n. 374 sub. 39 – Categoria A/2 - cl. 1, Cons. 4 vani

- Totale 110 m² Totale escluse aree scoperte 104 m² - Rendita € 150,81 - piano: S1 - 1 - 2

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

Prezzo base d'asta: € 55.316,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.316,00

Bene N° 5 – Unità residenziale			
Ubicazione:	Moncalvo – Via Carlo Montanari n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	unità residenziale Identificato al catasto Fabbricati - fg. 14 particella n. 374 sub. 39, Categoria A/2	Superficie	108,86 mq (convenzionale)
Stato conservativo:	L'immobile appare in uno stato conservativo/d'esercizio discreto/buono.		
Descrizione:	<p>Unità residenziale che si sviluppa al primo piano di stabile condominiale con soprastante vano ad uso esclusivo ed al piano interrato con pertinenza ad uso cantina.</p> <p>Il lotto incluso nel centro storico (addensamento storico rilevante A1) in Via Carlo Montanari n. 2 della città di Moncalvo che conta circa 2767 abitanti (istat gennaio 2024), dista dal capoluogo di provincia Asti circa 20 Km, L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso miste commerciali/residenziali, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, il centro della città risulta facilmente raggiungibile a piedi.</p> <p>Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con il capoluogo di provincia avviene con linea di autobus.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato era utilizzato dal soggetto esecutato come residenza, attualmente è libero, l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto con accesso forzoso. Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere.		



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 6** - Unità residenziale con pertinenza, 14036 Moncalvo (AT) – via Carlo Montanari n. 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

CONFINI

Unità residenziale (piano primo)

Confini:

- lato nord: mappale 374;
- lato est: mappale 374 sub. 39 e mappale 374;
- lato sud: mappale 368 e mappale 374;
- lato ovest: mappale 374 sub. 38 e vano scala comune.

Cantina (piano interrato 1)

Confini:

- lato nord: mappale 374 sub. 39;
- lato est: corridoio comune cantina;
- lato sud: mappale 374 sub. 38;
- lato ovest: terrapieno.

BENE N° 6 – UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) – VIA CARLO MONTANARI N. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Con- venzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-------------------------------	---------	-------



Unità residenziale	58,40 mq	85,60 mq	1,00	85,60 mq	2,80 m	Primo
balcone	3,30 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	/	Primo
Cantina	4,65 mq	5,30 mq	0,30	1,59 mq	h. min 2,40 m – h. max 3,50 m – h. media 3,00 volta a botte	Primo inter- rato
Totale superficie convenzionale:				88,01 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,65 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 6 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1986 al 12/12/2004	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 374 sub. 26
Dal 12/12/2004 al 22/01/2012	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 374 sub. 26
Dal 22/01/2012 al 26/03/2012	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 374 sub. 26
Dal 26/03/2012 al 29/03/2012	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 374 sub. 40 Rendita: euro 150,81 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani
Dal 29/03/2012 al 09/11/2015	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 374 sub. 40 Rendita: euro 150,81 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani
Dal 09/11/2015 alla data odierna	[REDACTED]	Foglio 14 Particella 374 sub. 40 Rendita: euro 150,81 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,0 vani Superficie totale 84 mq Totale escluse aree scoperte 84 mq

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	374	40		A/2	1	4 vani	Totale 84 m ² Totale escluse aree scoperte 84 m ²	150,81 €	S1 - 1	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

- rientranze/sporgenze nel vano cucinino e bagno non censite;
- balcone con superficie più ampia rispetto a quella indicata in planimetria;
- altezza interna del locale diversa da quella indicata in planimetria;

L'aggiornamento catastale potrà effettuarsi, solo dopo la redazione di una SCIA o Permesso di Costruire in sanatoria da presentarsi in comune.

Per la descrizione degli adempimenti/interventi/costi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e propedeutici all'aggiornamento catastale si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

NOTA 1 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale (che a valenza essenzialmente fiscale-impositiva) e non vale mai l'inverso;

NOTA 2 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la pratica edilizia (C.I.L.A., P.d.C., SCIA, attestazione legittimità, ecc.) può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva ove possibile tali criticità, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato è libero l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto tramite accesso forzoso.

PATTI



BENE N° 6 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero ed appariva in uno stato conservativo/d'esercizio discreto/buono.

PARTI COMUNI

Essendo parte del "Condominio Via Montanari 2", si ravvisano come parti comuni con le altre unità condominiali, l'area cortilizia aperta su via Carlo Montanari, la porta d'accesso all'unità immobiliare, il vano scala e le parti comuni delle cantine ai piani interrati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene a prevalente destinazione residenziale, nella sua conformazione attuale trae origine da un'attività edificatoria risalente ai primi anni del XX secolo a cui sono seguiti nel secondo dopoguerra diversi rimaneggiamenti, allo stesso tempo si denota che l'immobile nel suo insieme poggia su un substrato edificato ben più antico e ciò trova comprova nell'intricato reticolo dei piani interrati che potrebbero risalire ai secoli XVII - XVIII.

- Strutture portanti-
- fondazioni: in muratura, ma non si escludono innesti in calcestruzzo;
- verticali: muratura portante in laterizio pieno, nelle parti fuori terra non si escludono parti in calcestruzzo armato;
- orizzontale: parti interrate volte in laterizio pieno, parti fuori terra solai piani in laterocemento intonacati nelle parti a vista;
- tramezzature interne: in laterizio presumibilmente forato ed intonacato su entrambi i lati;
- soglie, architravi e stipiti portefinestre e finestre: in pietra sp. 3/4 cm;
- pavimenti interni: piastrelle di ceramica con disposizione obliqua;
- rivestimenti parietali: piastrelle di ceramica in vari formati tipo "marmette";
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;



- serramenti interni in legno tinteggiati;
 - serramenti esterni: finestre/porte finestre in alluminio bianco con vetrocamera, con tapparella;
 - portoncino d'ingresso: in legno a due battenti di tipo semiblindato;
 - Impianti-
 - Impianto elettrico/tv/telefonico: presente con pulsanti e prese, quadro elettrico generale collegato a contatore dedicato;
 - Impianto idrico-sanitario: presente con approvvigionamento da acquedotto pubblico collegato all'impianto individuale, di tipo sottotraccia con colonne di mandata acqua calda /fredda, scarico su fognatura pubblica.
 - Impianto termico: radiatori a parete dotati di termovalvole;
- I contatori sono posizionati nelle zone comuni o su via pubblica.
 Gli impianti visionati in via del tutto preliminare e non esaustiva, sembrano soddisfare le prescrizioni di legge vigenti in materia, ma non si esclude a priori che siano necessari degli adeguamenti impiantistici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - UNITA' RESIDENZIALE A MONCALVO (AT) - VIA CARLO MONTANARI N. 2

Accesso all'immobile attraverso accesso forzoso, alla data del sopralluogo risultava arredato ma libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1986 al 12/12/2004	[REDACTED]	Variazione classamento			
		VARIAZIONE del 24/04/1986 in atti dal 18/08/1987 CLASSAMENTO DEL 13/6/97 (n. 35/1986)			
Dal 12/12/2004 al 22/01/2012	[REDACTED]	Successione Burzio Maddalena			
		Presso	Data	Numeri	
		Ufficio del registro Asti (AT)	12/04/2012	1622/1321	
		Dichiarazione successione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro Asti (AT)	16/05/2005	43	1916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Numeri	
Conservatoria Registri Immobiliari Asti (AT)	24/08/2005	5152/3350			
	[REDACTED]	Successione Biginelli Ludovico			



Dal 22/01/2012 al 29/03/2012	[REDACTED]	Rogante	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro Asti (AT)	08/03/2012	416	9990
		Accettazione eredità			
		Presso	Data	Numeri	
		Ufficio del registro Asti (AT))	12/04/2012	1623/1322	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Numeri	
Conservatoria Registri Immobiliari Asti (AT)	23/04/2012	1764/1426			
Dal 29/03/2012	[REDACTED]	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aceto Marina sede di Moncalvo (AT)	29/03/2012	2183	1680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Numeri	
Conservatoria Registri Immobiliari Asti (AT)	12/04/2012	1621/1320			

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dai documenti agli atti sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative agli immobili formanti il lotto:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario del 12/09/2016 numero di repertorio 7120/5423 – rogante notaio Aceto Marina di Casale monferrato (AL) a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa sede di Asti (AT) cf 00060550050, sede legale Asti (AT) Piazza Libertà n. 23 contro [REDACTED] – capitale euro 180.000,00, totale euro 360.000,00 durata 25 anni;
- **Ipoteca giudiziale** del 18/04/2023 nn. 2108/150 derivante da Decreto Ingiuntivo del 15/03/2023 Repertorio n. 746 emesso dal Tribunale di Asti (AT) a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa sede



di Asti (AT) cf 00060550050, sede legale Asti (AT) Piazza Libertà n. 23 contro [REDACTED]
[REDACTED] - capitale euro 13.080,55, totale euro
25.000,00;

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** del 10/10/2023 nn. 5053/4163 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 29/09/2023 repertorio n. 2206 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di Cassa di Risparmio di Asti spa sede di Asti (AT) cf 00060550050, sede legale Asti (AT) Piazza Libertà n. 23 contro [REDACTED].

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio è stato comunicato che:

- il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione contro è di minimo € 35,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento;
- il costo per la cancellazione di una formalità trascrizione contro è di minimo € 300,00 - fatti salvi aggiornamenti economici e non, nelle more del procedimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Dati generali comune di Moncalvo

- Zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2.738 gradi giorno;
- Altitudine media: 305 m s.l.m.;
- Codice catastale: F336;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Moncalvo]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In base alla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Moncalvo nel fascicolo riguardante l'immobile è emerso quanto segue:

- 1) Nulla Osta n. 55 del 17/11/1956 per "Sistemazione interna e costruzione balcone";
- 2) Abitabilità n. 20 del 11/01/1958;
- 3) Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n. 1539 del 27/03/2012 per intervento di "Formazione cantine nel locale seminterrato" - intervento non realizzato, ma depositato presso agenzia del territorio accatastamento conforme alla S.C.I.A.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (planimetria catastale d'impianto fig. 14 particella 374 sub. 26), sono emerse le seguenti difformità:

-Piano primo- alloggio

- Presenza di nicchie e rientranze nel vano cucinino e bagno non riportate negli elaborati grafici;
- Altezza interna diversa da quella indicata negli elaborati grafici;
- Superficie balcone più ampia rispetto a quella assentita;

-Piano interrato- cantina

- vano cantina come indicato con S.C.I.A. protocollo n. 1539 del 27/03/2012, non realizzato ma rimasto nella stessa condizione ante S.C.I.A., accatastato come realizzato.

Le difformità sono sanabili attraverso S.C.I.A. in sanatoria.

Per sanare le opere difformi i costi indicativamente sono i seguenti:

- a) oblazione comune per oneri di urbanizzazione/costo di costruzione/difformità + diritti di segreteria comune/bolli e varie: € 1.032,00 + € 300,00 = € 1.332,00;
- b) redazione pratica edilizia P.d.C. in sanatoria + accatastamento + documentazioni per chiusura pratica + APE ove dovuto: € 3.000,00 (compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi);
- c) Varie e imprevedibili: € 168,00;
- d) Importo complessivo per regolarizzare le difformità: circa € 4.500,00.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di P.C. in sanatoria e/o S.C.I.A. in sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva le criticità riscontrate, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità abitativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore pro tempore Studio Legale e Amministrazione Immobiliare - [REDACTED] relativamente all'unità immobiliare sub 40, ha comunicato:

- I millesimi, come da tabelle, sono i seguenti:



millesimi generali di proprietà 65,40,
millesimi tetto 66,73,
scala B lato via XX Settembre 166,38,
scala D di accesso alle cantine 79,92,
scala E di accesso alla centrale termica 73,64,
millesimi di fabbisogno termico 48,14;

- Alla data odierna risulta un debito per spese condominiali scadute pari ad euro 1.388,93 a titolo di mancato pagamento del conguaglio gestione 2022-23 e della 1°, 2°, 3°, 4°, 5° e 6° rata gestione 23-24; è stato depositato ricorso per decreto ingiuntivo;
- Le spese annuali medie ammontano a circa 700,00 (considerando vuoto l'alloggio);
- È in previsione, quale spesa straordinaria, l'opera di rifacimento della pavimentazione del cortile, già portata all'ordine del giorno dell'assemblea del 30.09.23, ma non ancora deliberata; dovrà inoltre essere contabilizzata e ripartita la spesa relativa alla sostituzione dello scambiatore di calore di una delle due caldaie, sostituito prima dell'avvio della stagione del riscaldamento;
- Le utenze di gas uso riscaldamento, luce (per quel che concerne le parti comuni) ed acqua sono gestite dal condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO 4

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

Il lotto 3 si trova incluso nel centro storico (addensamento storico rilevante A1) in Via Carlo Montanari n. 2 della città di Moncalvo che conta circa 2767 abitanti (istat gennaio 2024), dista dal capoluogo di provincia Asti circa 20 Km, L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso miste commerciali/residenziali, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, il centro della città risulta facilmente raggiungibile a piedi.

Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con il capoluogo di provincia avviene con linea di autobus.

Il lotto è così costituito:

- **Bene N° 6** – Unità residenziale

Identificato al catasto Fabbricati - fg. 14 particella n. 374 sub. 40 – Categoria A/2 - cl. 1, Cons. 4 vani – Totale 84 m² Totale escluse aree scoperte 84 m² - Rendita € 150,81 - piano: S1 – 1

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

Valore di stima del bene: € 54.390,00

Il metodo di stima adottata è il comparativo avendo come riferimento immobili similari a quello oggetto di stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota invendita	Totale
Bene N° 6 – Unità residenziale Via Carlo Montanari n. 2	90,65 mq	600,00 €/mq	€ 54.390,00	100,00%	€ 54.390,00
				Valore di stima:	€ 54.390,00

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi - **Valore di stima: € 54.390,00**

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	4.500,00	€
Spese condominiali da sostenere e varie	2.500,00	€

Valore finale di stima: € 47.390,00

Il deprezzamento è stato applicato per tenere in debito conto le spese urbanistico-edilizie, condominiali e varie, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo ha evidenziato delle difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali, le parti difformi si ritengono sanabili attraverso pratica edilizia in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di SCIA, Permesso di Costruire in sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso.

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.

Frassineto Po, li 09/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele



ELENCO ALLEGATI LOTTO 4:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Estratto Nulla Osta n. 55 del 17/11/1956 e certificato abitabilità n. 20 del 11/01/1958
- ✓ N° 3 Estratto S.C.I.A. protocollo n. 1539 del 27/03/2012
- ✓ N° 4 Mappa, Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure catastali e ipotecaria
- ✓ N° 6 Certificato storico residenza, estratto matrimonio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 4

Il lotto 4 si trova incluso nel centro storico (addensamento storico rilevante A1) in Via Carlo Montanari n. 2 della città di Moncalvo che conta circa 2767 abitanti (istat gennaio 2024), dista dal capoluogo di provincia Asti circa 20 Km, L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso miste commerciali/residenziali, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, il centro della città risulta facilmente raggiungibile a piedi.

Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con il capoluogo di provincia avviene con linea di autobus.

Destinazione urbanistica:

- zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2.738 gradi giorno;
- Altitudine media: 305 m s.l.m.;
- Codice catastale: F336;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Moncalvo].

Il lotto è così costituito:

- Bene N° 5 – Unità residenziale

Identificato al catasto Fabbricati - fg. 14 particella n. 374 sub. 40 – Categoria A/2 - cl. 1, Cons. 4 vani

- Totale 84 m² Totale escluse aree scoperte 84 m² - Rendita € 150,81 - piano: S1 - 1

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

Prezzo base d'asta: € 47.390,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.390,00

Bene N° 5 – Unità residenziale			
Ubicazione:	Moncalvo – Via Carlo Montanari n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	unità residenziale Identificato al catasto Fabbricati - fg. 14 particella n. 374 sub. 40, Categoria A/2	Superficie	90,65 mq (convenzionale)
Stato conservativo:	L'immobile appare in uno stato conservativo/d'esercizio discreto/buono.		
Descrizione:	Unità residenziale che si sviluppa al primo piano di stabile condominiale ed al piano interrato con pertinenza ad uso cantina. Il lotto incluso nel centro storico (addensamento storico rilevante A1) in Via Carlo Montanari n. 2 della città di Moncalvo che conta circa 2767 abitanti (istat gennaio 2024), dista dal capoluogo di provincia Asti circa 20 Km, L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso miste commerciali/residenziali, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, il centro della città risulta facilmente raggiungibile a piedi. Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con il capoluogo di provincia avviene con linea di autobus.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato era nella disponibilità dal soggetto esecutato, attualmente è libero, l'accesso all'unità immobiliare è avvenuto con accesso forzoso. Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere.		

