

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giubasso Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	10
Precisazioni.....	11
Patti .....	11
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare .....	23



## INCARICO

---

In data 23/01/2024, il sottoscritto Geom. Giubasso Massimo, con studio in Via Mazzini, 8 - 15031 - Balzola (AL), email j.basso58@alice.it;j.basso58@libero.it, PEC massimo.giubasso@geopec.it, Tel. 335 5494518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ANDREA TREVIGI N. 11 (Coord. Geografiche: 45° 8'11.80"N - 8°27'0.69"E)

## DESCRIZIONE

---

Casale Monferrato è un comune italiano di 32 199 abitanti della provincia di Alessandria in Piemonte. Posta tra Alessandria e Vercelli, Casale Monferrato è il secondo comune più popolato della provincia, dopo il capoluogo, nonché uno dei centri-zona provinciali in quanto sede dell'ospedale, del polo scolastico superiore e di altri servizi per i cittadini. Sin da quando divenne municipium romano la città è stata il centro più importante del circondario; dopo un periodo di decadenza causata dalla caduta dell'Impero Romano d'Occidente e dalle invasioni dei popoli barbari, infatti, divenne un libero Comune e dal XV al XVI secolo fu la capitale dei Paleologi. Successivamente divenne dominio dei Gonzaga, che costruirono una delle più grandi e prestigiose cittadelle europee. Contesa nel corso del XVII e XVIII secolo tra francesi e spagnoli, durante il Risorgimento fu uno dei baluardi difensivi contro l'Impero austriaco. Il comune di Casale Monferrato è esteso 86,32 km<sup>2</sup> e si estende su un'area pianeggiante situata ai piedi delle colline del Monferrato, celebre regione vitivinicola della quale è considerata la capitale storica. La città inoltre sorge su una posizione favorevole poiché si trova a poca distanza dai capoluoghi di Vercelli, Alessandria, Asti e Novara e all'interno del triangolo industriale.

Secondo la Carta Geologica d'Italia, redatta dal Servizio Geologico d'Italia, il territorio di Casale Monferrato è formato prevalentemente da alluvioni terrazzate ghiaioso-sabbiose o limose, recenti e attuali, dei maggiori corsi d'acqua (risalenti all'Olocene recente), alluvioni sabbioso-ghiaiose fissate dagli alvei abbandonati debolmente sospese ed eccezionalmente esondabili (risalenti all'Olocene medio), residui di alluvioni terrazzate sabbioso-ghiaiose sensibilmente sospese sui corsi d'acqua (risalenti all'Olocene antico); in direzione ovest-sud ovest della città vi è la "Formazione di Casale Monferrato" (risalente all'Eocene medio-inferiore), composta da alternanze di calcari più o meno marnosi, arenarie calcaree fini e arenarie micacee, calcari a fucoidi e argille plastiche prevalentemente bruno-scure. Sono presenti microfaune ai livelli marnosi (da uno a sei metri di profondità).

Classificazione sismica: zona 4 (sismicità molto bassa).

Orografia:

?il territorio comunale, sebbene rientri nella Pianura Padana, è situato su una serie di colline di altezza modesta: la casa comunale è posta a 116 m s.l.m., l'altezza minima raggiunta all'interno del territorio comunale è pari a 96 m s.l.m., mentre l'altezza massima registra 299 m s.l.m.

Idrografia:

?il principale corso d'acqua che attraversa il territorio comunale è il fiume Po. Vi sono inoltre altri due corsi d'acqua importanti: il canale Lanza e il canale Mellana che attraversano la città, di portata notevolmente inferiore.

Urbanistica:

?le varie tappe dello sviluppo urbano di Casale si possono distinguere osservando la densità edilizia. Nella parte più antica della città, infatti, gli edifici assumono una conformazione fitta e irregolare, mentre nella zona del cantone Brignano (più recente) si osserva un'urbanistica più geometricamente definita. Il castello in principio



viene isolato dal resto centro abitato, a causa degli eventi storici che nel corso dei secoli hanno segnato la città, collegato successivamente al resto del tessuto urbano dalle vie Garibaldi, Torino e Trevigi, sulle quali si affacciano alcuni dei più importanti palazzi e monumenti cittadini.

Frazioni:

Il comune di Casale Monferrato comprende nove frazioni:

- 1.Cerreto,
- 2.Popolo,
- 3.Rolasco,
- 4.Roncaglia,
- 5.San Germano,
- 6.Santa Maria del Tempio,
- 7.Terranova,
- 8.Torcello,
- 9.Vialarda.

Strade:

?Casale Monferrato è collegata alla rete autostradale tramite la A26 (Voltri - Gravelona Toce) tramite i caselli di pedaggio Casale Nord (situato nella frazione di Terranova) e Casale Sud (situato in Zona Industriale). Inoltre, Strade statali (SS457, SS31, SS596 dir), regionali (SR31) e provinciali (SP50, SP55) la collegano con i centri limitrofi.

Ferrovie e tranvie:

?Stazione di Casale Monferrato. La stazione di Casale Monferrato è situata all'incrocio delle linee Chivasso-Alessandria e Mortara-Asti, sulla quale insisteva altresì la stazione di Terranova Monferrato a servizio dell'omonima frazione. La stazione di Casale è località di origine della ferrovia Vercelli-Casale Monferrato, sospesa al traffico dal 2012.

Casale e Alessandria-Casale. Aeroporti:

?A sud della città è presente l'aeroporto Francesco Cappa, situato lungo la strada provinciale 31 del Monferrato (SP 31). La struttura è dotata di una pista in erba lunga 1.150 m (TORA 880 m) con orientamento 18/36. L'aeroporto è stato affidato dall'ENAC - Ente Nazionale per l'Aviazione Civile in gestione alla S.A.M. - Società Aeroporto del Monferrato S.R.L. ed effettua attività secondo le regole e gli orari VFR.

Mobilità urbana:

?All'interno del territorio comunale casalese il trasporto pubblico urbano è gestito dall'Azienda Multiservizi Casalese (AMC); il trasporto interurbano è svolto dalla STAC. Del comune di Casale Monferrato fanno parte anche le frazioni o località di Cantone Bassotti (3,41 km), Cantone Cerreto (4,66 km), Cantone Il Rondò (2,72 km), Cantone La Cascinetta (9,34 km), Cantone la Ceriella (9,13 km), Cantone Losa (5,30 km), Cantone Rossi (4,73 km), Cantone San Giovannino (2,96 km), Cantone Vallare (6,69 km), Cascina Cavallino (9,61 km), Case sparse (-- km), Castellino (5,84 km), Cerreto (5,03 km), I Dossi (5,83 km), Pozzo Sant'Evasio (3,85 km), Rolasco (7,39 km), Roncaglia (9,22 km), San Germano (3,86 km), Santa Maria del Tempio (5,61 km), Terranova (8,04 km), Terranova Monferrato (8,52 km), Torcello (10,87 km), Vialarda (10,60 km), Villa Sordi (7,41 km).

Banche:

- 1.BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,
- 2.INTESA SANPAOLO PRIVATE BANKING S.P.A.,
- 3.BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (IN FORMA CONTRATTA BNL S.P.A.),
- 4.UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI,
- 5.CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI - BIVERBANCA SPA,
- 6.BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI,
- 7.DEUTSCHE BANK S.P.A.,
- 8.BANCA DEL PIEMONTE S.P.A.,
- 9.BANCA ANONIMA DI CREDITO,
- 10.CREDITO EMILIANO S.P.A.
- 11.CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. (IN FORMA ABBREVIATA BANCA C.R. ASTI S.P.A.),
- 12.INTESA SANPAOLO S.P.A.,
- 13.BANCA SELLA - S.P.A.,



14. CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.,
15. CRÉDIT AGRICOLE CARIPARMA S.P.A. (IN FORMA ABBREVIATA CARIPARMA S.P.A.),
16. CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.,
17. UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI (IN FORMA ABBREVIATA UBI BANCA),
18. CASSA DI RISPARMIO DI BRA S.P.A.,
19. BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA - SOCIETA' PER AZIONI,
20. BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE, SOCIETA' PER AZIONI.

Farmacie:

1. Antica Farmacia del Duomo - dott.ssa Rossella Cattaneo,
2. Farmacia Bodo Dr. Giacomo,
3. Farmacia Borgogno Dr. Patrizia (del Valentino),
4. Farmacia Botto dr. Artemisia,
5. Farmacia Bramante Dr. Accornero
6. Farmacia Cucchiara,
7. Farmacia dell'Ospedale,
8. Farmacia Dr. Fabris,
9. Farmacia Misericordia,
10. Farmacia Popolo – Arminio,
11. Farmacia Porta Milano – Pagliano,
12. Farmacia Praga,
13. Farmacia Vicario,
14. Parafarmacia Ipercoop,
15. Parafarmacia Mameli,
16. Parafarmacia San Francesco
17. Parafarmacia Vivere.

Parrocchie:

1. Parrocchia Addolorata in Casale Monferrato,
2. Parrocchia Assunzione di Maria Vergine (Oltreponte) in Casale Monferrato,
3. Parrocchia Cuore Immacolato di Maria (Porta Milano) in Casale Monferrato,
4. Parrocchia dei Santi Maria e Carlo (Ronzone) in Casale Monferrato,
5. Parrocchia di S. Clemente in fraz. Rolasco-Torcello di Casale Monferrato,
6. Parrocchia di S. Domenico in Casale Monferrato,
7. Parrocchia di S. Evasio in Casale Monferrato,
8. Parrocchia di S. Germano in fraz. San Germano di Casale Monferrato,
9. Parrocchia di S. Giacomo Apostolo in fraz. Terranova di Casale Monferrato,
10. Parrocchia di S. Giovanni Battista in fraz. Popolo di Casale Monferrato,
11. Parrocchia di S. Ilario in Casale Monferrato,
12. Parrocchia di S. Maria degli Angeli in fraz. Santa Maria del Tempio di Casale,
13. Parrocchia di S. Stefano in Casale Monferrato,
14. Parrocchia Patrocinio di S. Giuseppe in fraz. Roncaglia di Casale Monferrato,
15. Parrocchia S. Cuore di Gesù` (Valentino) in Casale Monferrato,
16. Parrocchia Spirito Santo (Zona Ospedale) in Casale Monferrato.

Scuole:

Scuola dell'Infanzia:

1. Il Piccolo Principe - Casale Monferrato,
2. Casale Monferrato - Piazza Duca d'Aosta,
3. Martiri,
4. Fr. S. Maria T. L. da Bistagno,
5. Verdeblu - Casale Monferrato,
6. Casale Monferrato - Luzzati – Via Rosselli,
7. G. Rodari - Fraz. S. Germano,
8. Casale Monferrato - Venesio Via Piacibello,



9.Walt Disney - Fraz. Popolo,  
10.Scuola Infanzia Paritaria Sacro Cuore.

Scuola Primaria:

1.Casale Monferrato S. Paolo,  
2.Casale Monferrato 4 Novembre,  
3.Fraz. S. Maria del Tempio,  
4.Martiri,  
5.Chiesa – Fraz. San Germano,  
6.XXV Aprile - Casale Monferrato,  
7.G. Verne - Fraz. Casale Popolo,  
8.L. Bistolfi - Casale Monferrato,  
9.Margherita Bosco.

Scuola Secondaria di primo grado:

1.Cpia 1 Alessandria,  
2.Casale Monferrato – Leardi,  
3.Casale Monferrato – Trevigi,  
4.Casale Monferrato - Dante Alighieri,  
5.Scuola Secondaria I Grado Paritaria L.R. Sacro Cuore.

Scuola Secondaria di secondo grado:

1.Cesare Balbo,  
2.Natale Silvio Italo Palli,  
3.Liceo Artistico,  
4.Leardi,  
5.Ascanio Sobrero,  
6.Artusi,  
7.Centro Territoriale Permanente,  
8.076 - Casale Monferrato.

Istituto Comprensivo:

1.Casale Monferrato 2 - I.C. F. Negri,  
2.Casale Monferrato 1 - I.C. A. d'Alencon,  
3.Casale M. 3 - Ist. Comprensivo,  
4.Istituto Superiore,  
5.Cesare Balbo,  
6.Leardi.

Attività commerciali:

Sono presenti sul territorio molteplici attività commerciali ed artigianali che vanno dalla piccola rivendita al Centro Commerciale.

Ospedali:

1.Ospedale S. Spirito - Viale G. Giolitti, 2,  
2.Poliambulatorio - Via Palestro, 41,  
3.Casa di Cura S. Anna - Viale Cavalli d'Olivola, 22.

Cimiteri:

Cimitero di Casale Monferrato capoluogo.

1.Cimiteri nelle frazioni di:  
2.Casale Popolo  
3.Rolasco  
4.Roncaglia  
5.San Germano  
6.Santa Maria Del Tempio  
7.Terranova

Il bene oggetto di stima risulta così composto:



Al piano terzo di un palazzo signorile, posto nel concentrico storico ed affacciantesi su Via Roma, si trova un alloggio formato da due ex subalterni (52 e 53), ora accorpate in un'unica unità immobiliare. Per quanto concerne l'ex subalterno 53, quest'ultimo è costituito da un openspace comprendente l'ingresso, il soggiorno e la cucina; da un bagno e da un terrazzo. Pertinenziale al succitato subalterno, al piano seminterrato, si trova un'ampia cantina.

Mentre il sub 52 è suddiviso in tre camere da letto ed un bagno. Pertinenziale al subalterno e con accesso tramite scala interna, si trova al quarto piano un ampio terrazzo.

Fa altresì parte del compendio pignorato, un locale, posto al quarto piano, adibito a tavernetta e costituito da un unico locale con annesso un locale deposito ed un terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Nulla da segnalare.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ANDREA TREVIGI N. 11

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nulla da segnalare.

## CONFINI

PIANO QUARTO - TAVERNETTA  
 A NORD PART 4063 E 5159  
 A EST PART 4365 SUB 52  
 A SUD VIA ANDREA TREVIGI  
 A OVEST VIA ANDREA TREVIGI (PIAZZETTA)

PIANO QUARTO - TERRAZZO  
 A NORD PART 4365 SOTTOTETTO  
 A EST PART 4365 SUB 74  
 A SUD VIA ANDREA TREVIGI  
 A OVEST PART 4365 SUB 54

PIANO TERZO - APPARTAMENTO COMPOSTO DA PART 4365 SUB 52 E 53  
 A NORD PART 4063 E 5159  
 A EST PART 4365 SUB 65  
 A SUD VIA ANDREA TREVIGI  
 A OVEST VIA ANDREA TREVIGI (PIAZZETTA)

PIANO SEMINTERRATO - CANTINA  
 A NORD PART 4365 TERRAPIENO  
 A EST PART 4365 SUB 48  
 A SUD DISIMPEGNO COMUNE  
 A OVEST SCALA COMUNE E PART 4365 SUB 49

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	178,30 mq	210,40 mq	1	210,40 mq	3,00 m	TERZO
Terrazza	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	TERZO
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	TERZO
Sottotetto (autonomo)	40,60 mq	44,70 mq	0,50	22,35 mq	2,20 m	QUARTO
Locale di deposito	19,50 mq	22,75 mq	0,20	4,55 mq	2,00 m	QUARTO
Terrazza	24,60 mq	24,60 mq	0,40	9,84 mq	0,00 m	QUARTO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>249,44 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>249,44 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nulla da segnalare.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2006 al 10/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 4365, Sub. 52 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 Superficie catastale 105 mq Rendita € 58.101,00 Piano 3-4
Dal 22/12/2006 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 4365, Sub. 54 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 290,51 Piano 4
Dal 22/12/2006 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 4365, Sub. 53 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 Superficie catastale 109 mq Rendita € 581,01 Piano S1-3
Dal 29/03/2007 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 4365, Sub. 54 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 290,51 Piano 4
Dal 29/03/2007 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 4365, Sub. 53 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 Superficie catastale 109 mq Rendita € 581,01 Piano S1-3
Dal 29/03/2007 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 4365, Sub. 52 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 Superficie catastale 105 mq Rendita € 581,01 Piano 3-4



Dal 23/12/2008 al 21/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 4365, Sub. 54 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 290,51 Piano 4
Dal 23/12/2008 al 21/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 4365, Sub. 53 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 Superficie catastale 109 mq Rendita € 581,01 Piano S1-3
Dal 23/12/2008 al 21/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 4365, Sub. 52 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 Superficie catastale 105 mq Rendita € 581,01 Piano 3-4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	4365	52		A2	3	5	105,00 mq	581,01 €	3-4	
	36	4365	53		A2	3	5	109,00 mq	581,01 €	S1-3	
	36	4365	54		A2	3	2,5	48,00 mq	290,51 €	4	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi, in quanto il rilievo ha evidenziato come vi siano le seguenti difformità:

- gli appartamenti censiti al Catasto Fabbricati al fg 36 part 4365 sub 52 e 53, sono stati accorpatis in un unico appartamento, mediante l'apertura di un vano porta sulla muratura portante a confine;
- nell'accorpamento il subalterno 53 è stato trasformato in zona giorno ed il subalterno 52 in zona notte, variando



- conseguenzialmente la destinazione d'uso dei singoli locali;
- sono stati eliminati alcuni divisori;
  - nella tavernetta sono state eliminate le porzioni di muratura atte ad incrementare l'altezza minima interna;
- allo stato  
attuale le altezze non permettono l'agibilità del locale, se non come locale deposito;
- nella tavernetta si è ricavato un locale deposito sfruttando parte del sottotetto di proprietà.

Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie progettuali e lo stato attuale dei luoghi, in quanto il rilievo ha evidenziato come vi siano le seguenti difformità:

- gli appartamenti censiti al Catasto Fabbricati al fg 36 part 4365 sub 52 e 53, sono stati accorpati in un unico appartamento, mediante l'apertura di un vano porta sulla muratura portante a confine;
- nell'accorpamento il subalterno 53 è stato trasformato in zona giorno ed il subalterno 52 in zona notte, variando

- conseguenzialmente la destinazione d'uso dei singoli locali;
- sono stati eliminati alcuni divisori;
  - nella tavernetta sono state eliminate le porzioni di muratura atte ad incrementare l'altezza minima interna;
- allo stato  
attuale le altezze non permettono l'agibilità del locale, se non come locale deposito;
- nella tavernetta si è ricavato un locale deposito sfruttando parte del sottotetto di proprietà.

I costi necessari per la regolarizzazione sono stimati in:

- €. 1.032,00, quali sanzione da corrispondere al Comune per la sanatoria;
- €. 105,50, quali Diritti di Segreteria da corrispondere al Comune per la sanatoria;
- €. 32,50, per le marche da bollo da corrispondere al Comune per la sanatoria;
- €. 1.000,00, per la redazione della S.C.I.A. in Sanatoria;
- €. 800,00, per la redazione delle variazioni catastali;
- €. 800,00, per la dichiarazione dello strutturista, relativa all'apertura del vano porta, finalizzata all'accorpamento dei due appartamenti.

Per un totale complessivo di €. 3.770,00,

Nulla da segnalare.

## PRECISAZIONI

---

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/nota), sono corretti e consentono l'identificazione dei beni.  
I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione dei beni pignorati. I dati catastali delle unità in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.  
All'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risultava intestatario delle unità immobiliari.

## PATTI

---

Nulla da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

---



Il tutto versa in ottime condizioni di manutenzione e di conservazione, risulta immediatamente abitabile senza dover effettuare alcun intervento migliorativo.

Il livello di finiture è di pregio, in modo particolare per quanto concerne alcune porzioni delle volte che sono affrescate.

## PARTI COMUNI

---

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose ed impianti dell'edificio che in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino.

Specificatamente sono comuni:

- l'area su cui sorge l'edificio, il tetto di copertura dell'edificio, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali e quelli dei vani scala ed ascensore;
- il cortile, i portoni d'ingresso, la scala, il passaggio alle cantine ed alle autorimesse, le finestre, le opere decorative, gli infissi, impianti e serramenti che trovansi in tali parti;
- gli impianti elettrici e di forza motrice, luce, acqua, fognatura sino agli attacchi con le proprietà individuali;
- è considerato bene comune dei condomini anche l'estetica delle facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva come balconi, infissi, ringhiere, avvolgibili, ecc.

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionata al valore della sua porzione di piano espressa in millesimi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da segnalare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

APPARTAMENTO - COMPOSTO DAI SUBALTERNI 52 E 53

- Fondazioni: in muratura portante;
- Esposizione: NORD, SUD, OVEST;
- Altezza interna utile: mt 3,00;
- Strutture verticali: muratura portante in mattoni; divisori in laterizio;
- Solai: struttura mista latero-cementizia, per alcune zone di tipo a voltini con struttura in ferro e tavole;
- Copertura condominiale: struttura in legno;
- Manto di copertura condominiale: in coppi a canale;
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacato e tinteggiato;
- Pavimentazione interna: in legno;
- Infissi esterni ed interni: finestre e porte finestre in legno con vetri camera, persiane in legno; infissi interni in legno;
- Scale condominiali: in muratura, rivestita in pietra.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenza di impianto elettrico, di impianto idrico sanitario, di impianto termico autonomo con corpi scaldanti in ghisa, di impianto d'antenna e satellitare e di impianto citofonico.

TAVERNETTA E LOCALE DEPOSITO - SUBALTERNO 54

- Esposizione: NORD, SUD, OVEST;



- Altezza interna utile: mt 2,20;
- Strutture verticali: muratura portante in mattoni;
- Solai: struttura mista latero-cementizia;
- Copertura condominiale: struttura in legno;
- Manto di copertura condominiale: in coppi a canale;
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacato e tinteggiato;
- Pavimentazione interna: in grès ceramico;
- Infissi esterni ed interni: porte finestre in alluminio con vetri camera; infissi interni in legno;
- Scala esclusiva: in muratura, rivestita in pietra.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenza di impianto elettrico, di impianto idrico sanitario, di impianto termico autonomo con corpi scaldanti in ghisa, di impianto d'antenna e satellitare e di impianto citofonico.

#### CANTINA - SUBALTERNO 53

- Fondazioni: in muratura portante;
- Altezza interna utile: mt 2.68;
- Strutture verticali: muratura portante in mattoni;
- Solai: struttura mista latero-cementizia;
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacato;
- Pavimentazione interna: battuto di cemento;
- Infissi interni: porta in legno;
- Scale condominiali: in muratura, rivestita in pietra.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenza di impianto elettrico.

#### TERRAZZO - SUBALTERNO 52

- Strutture verticali: muratura portante in mattoni;
- Solai: struttura mista latero-cementizia;
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacato;
- Pavimentazione esterna: in grès ceramico antigelivo;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenza di impianto elettrico.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato:  
dall'Esecutato Sig. Andrea RASTELLO, nato a Vercelli (VC) il 29 marzo 1974, residente a Casale Monferrato (AL), cod. fisc. RSTNDR74C29L750.

Nulla da segnalare.

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/09/2001 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



29/03/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giorgio BARALIS	18/09/2001	58587	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	04/10/2001	4749	3429
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/03/2007 al 23/12/2008	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE A STRALCIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giorgio BARALIS	29/03/2007	65223/13161	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	27/04/2007	1841	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/12/2008 al 21/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Armando ACETO	23/12/2008	174158/21125	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	13/01/2009	102	147
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/12/2008 al 21/04/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Armando ACETO	23/12/2008	174158/21125	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Casale Monferrato	13/01/2009	146	101		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nulla da segnalare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a Casale Monferrato il 05/06/2009  
 Reg. gen. 2672 - Reg. part. 462  
 Importo: € 456.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 228.000,00  
 Rogante: Notaio Armando ACETO  
 Data: 21/05/2009  
 N° repertorio: 174563  
 N° raccolta: 21426  
 Note: Iscrizione contro RASTELLO Andrea per la piena proprietà sul sub 52 della particella 4365 e per la nuda proprietà sui sub 53 e 54 della particella 4365. E contro CASSOLA Raffaella sul diritto di usufrutto sui sub 53 e 54 della particella 4365.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a Casale Monferrato il 09/01/2019  
 Reg. gen. 111 - Reg. part. 12  
 Importo: € 700.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 350.000,00  
 Rogante: Notaio Ciocca CAVEZZALE  
 Data: 08/01/2019



N° repertorio: 543

N° raccolta: 357

Note: Iscrizione contro RASTELLO Andrea per la piena proprietà sul sub 52 della particella 4365 e per la nuda proprietà sui sub 53 e 54 della particella 4365. E contro CASSOLA Raffaella sul diritto di usufrutto sui sub 53 e 54 della particella 4365.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Casale Monferrato il 22/09/2022

Reg. gen. 4745 - Reg. part. 474

Importo: € 60.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 25/03/2022

N° repertorio: 1031

Note: Iscrizione contro RASTELLO Andrea per la piena proprietà sul sub 52 della particella 4365 e per la nuda proprietà sui sub 53 e 54 della particella 4365.

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Casale Monferrato il 15/01/2024

Reg. gen. 250 - Reg. part. 214

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

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

Note: Iscrizione contro RASTELLO Andrea per la piena proprietà sul sub 52 della particella 4365 e per la nuda proprietà sui sub 53 e 54 della particella 4365. E contro CASSOLA Raffaella sul diritto di usufrutto sui sub 53 e 54 della particella 4365.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

TAV N. 4 Relazione Illustrativa Allegato Tecnico A3a:

- Rilievo dei beni culturali ambientali (art. 24 L.R. 56/77) Centro Storico
- 2.6 EDIFICI COMUNI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
- 2.6.1 DI IMPIANTO O RIMODELLAZIONE SETTE-OTTOCENTESCA PER RESIDENZE URBANE
- 2.6.2 PER RESIDENZE URBANE DI IMPIANTO OTTOCENTESCO
- 2.6.3 PER RESIDENZE ISOLATE O STACCATE DAL CONTESTO ORIGINARIO

TAV N. 3d Sviluppi relativi al centro storico (parte occidentale) scala 1:1.000

EDIFICI MANUFATTI DA CONSERVARE E RECUPERARE (CON INTERVENTI DI MO, MS, RS, RC, Rea, A SECONDA DEI CASI PREVISTI DALLE NORME.

IDEM COME SOPRA E IN AGGIUNTA INTERBENTENI DI REb NEI CASI ESPRESSAMENTE INDICATI CON OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO ORIGINARIO E DIVIETO DI INTEGRALE DEMOLIZIONE E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE

Per le aree e gli edifici suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia il piano definisce gli interventi ammissibili con riferimento ai seguenti tipi di intervento:



manutenzione ordinaria (MO):

le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali o l'ampliamento di quelli esistenti né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

manutenzione straordinaria (MS):

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, non vengano variate la posizione e la forma delle strutture portanti e dei collegamenti verticali e orizzontali, il tipo e la pendenza delle coperture.

restauro e risanamento conservativo (R, RC):

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche totalmente o parzialmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In particolare gli interventi di risanamento conservativo comprendono il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture, il ripristino e il consolidamento statico e, ove necessario, la sostituzione o ricostruzione degli elementi strutturali, il ripristino e la valorizzazione delle facciate, le modificazioni dell'assetto distributivo che non interessino elementi strutturali, l'integrazione degli impianti igienico-sanitari e l'installazione degli altri impianti tecnologici necessari, il tutto nel rispetto dei caratteri originari, senza variazioni di sagoma, di volume e di superficie utile (salvo che per quanto riguarda gli impianti) e senza modificare le quote d'imposta del tetto. Gli interventi di restauro conservativo possono comprendere le opere di cui sopra, purché orientate al recupero e alla valorizzazione dei caratteri e della struttura storico-artistica dei manufatti o degli edifici oggetto di intervento, nel più rigoroso rispetto di tutti gli elementi comunque occorrenti a definirne il valore complessivo: tra questi vanno di norma compresi l'impianto tipologico-distributivo e il sistema dei collegamenti verticali, con particolare riguardo alla collocazione, alla struttura e alla configurazione architettonica delle scale e degli spazi comuni.

ristrutturazione edilizia (REa, REb):

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

- la ristrutturazione edilizia di tipo "a", che si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e, per ragioni ambientali e strutturali, assicurano il mantenimento dell'impianto originario delle cellule edilizie interessate; nelle aree Ar non costituisce aumento delle superfici, il recupero funzionale delle superfici interrato o seminterrate, purché dette superfici siano funzionalmente connesse alle soprastanti unità immobiliari site al piano terra o rialzate destinate ad attività terziarie, di interesse generale, produttive o turistico-ricettive. Detto recupero funzionale non è ammesso qualora tendente ad ottenere un maggior carico urbanistico in termini di nuove unità immobiliari mediante possibili frazionamenti di quelli esistenti";
- la ristrutturazione edilizia di tipo "b", che ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi esistenti destinati ad usi diversi, e che comprende tutte le opere necessarie alla trasformazione funzionale, strutturale e di adeguamento tecnologico degli organismi oggetto di intervento, senza necessità di conservare l'impianto originario delle relative cellule edilizie.

Nell'ambito di dette opere, e nel rispetto delle norme di cui ai successivi articoli, sono ammissibili anche modesti incrementi di volume purché non deturpino l'assetto formale e tipologico dell'edificio e siano contenuti entro la misura del 10% del volume edificato oggetto di intervento con un limite massimo di mc. 150. Detti incrementi sono ammessi esclusivamente per il miglioramento funzionale delle condizioni di abitabilità e/o usabilità delle abitazioni o dei locali di lavoro esistenti (adeguamento delle altezze e delle superfici minime dei locali, dotazione di servizi igienico-sanitari, locali disimpegno, ecc.) e sono esclusi qualora tendenti ad ottenere



una maggiore densità edilizia in termini di unità abitative e/o locali di lavoro mediante possibili frazionamenti delle originarie unità immobiliari.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 141 DEL 18 AGOSTO 2005 - RISANAMENTO CONSERVATIVO NELLE UNITA' RESIDENZIALI AL PIANO PRIMO ED AL PIANO TERZO;

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI PROT. 3760 DEL 31 GENNAIO 2006;

VARIANTE PROT. 3846 DEL 01 FEBBRAIO 2006 AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 141 DEL 18 AGOSTO 2005;

VARIANTE PROT. 25901 DEL 17 LUGLIO 2006 AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 141 DEL 18 AGOSTO 2005;

VARIANTE PROT. 42765 DEL 29 NOVEMBRE 2006 AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 141 DEL 18 AGOSTO 2005;

CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE DEL 14 MAGGIO 2007;

COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI PROT. 19868 DEL 01 GIUGNO 2007.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie progettuali e lo stato attuale dei luoghi, in quanto il rilievo ha evidenziato come vi siano le seguenti difformità:

- gli appartamenti censiti al Catasto Fabbricati al fg 36 part 4365 sub 52 e 53, sono stati accorpati in un unico appartamento, mediante l'apertura di un vano porta sulla muratura portante a confine;
- nell'accorpamento il subalterno 53 è stato trasformato in zona giorno ed il subalterno 52 in zona notte, variando conseguenzialmente la destinazione d'uso dei singoli locali;
- sono stati eliminati alcuni divisori;
- nella tavernetta sono state eliminate le porzioni di muratura atte ad incrementare l'altezza minima interna; allo stato



attuale le altezze non permettono l'agibilità del locale, se non come locale deposito;  
• nella tavernetta si è ricavato un locale deposito sfruttando parte del sottotetto di proprietà.

I costi necessari per la regolarizzazione sono stimati in:

- €. 1.032,00, quali sanzione da corrispondere al Comune per la sanatoria;
  - €. 105,50, quali Diritti di Segreteria da corrispondere al Comune per la sanatoria;
  - €. 32,50, per le marche da bollo da corrispondere al Comune per la sanatoria;
  - €. 1.000,00, per la redazione della S.C.I.A. in Sanatoria;
  - €. 800,00, per la redazione delle variazioni catastali;
  - €. 800,00, per la dichiarazione dello strutturista, relativa all'apertura del vano porta, finalizzata all'accorpamento dei due appartamenti.
- Per un totale complessivo di €. 3.770,00,

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.367,57

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.735,14

Importo spese straordinarie già deliberate: € 791,00

Si allega bilancio preventivo individuale dell'esercizio ordinario 2024.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

La vendita non è soggetta ad IVA.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ANDREA TREVIGI N. 11  
Casale Monferrato è un comune italiano di 32 199 abitanti della provincia di Alessandria in Piemonte. Posta tra Alessandria e Vercelli, Casale Monferrato è il secondo comune più popolato della provincia, dopo il capoluogo, nonché uno dei centri-zona provinciali in quanto sede dell'ospedale, del polo scolastico superiore e di altri servizi per i cittadini. Sin da quando divenne municipium romano la città è stata il centro più importante del circondario; dopo un periodo di decadenza causata dalla caduta dell'Impero Romano d'Occidente e dalle invasioni dei popoli barbari, infatti, divenne un libero Comune e dal XV al XVI secolo fu la capitale dei Paleologi. Successivamente divenne dominio dei Gonzaga, che costruirono una delle più grandi e prestigiose cittadelle europee. Contesa nel corso del XVII e XVIII secolo tra francesi e spagnoli, durante il Risorgimento fu uno dei baluardi difensivi contro l'Impero austriaco. Il comune di Casale Monferrato è esteso 86,32 km<sup>2</sup> e si estende su un'area pianeggiante situata ai piedi delle colline del Monferrato, celebre regione vitivinicola della quale è considerata la capitale storica. La città inoltre sorge su una posizione favorevole poiché si trova a poca distanza dai capoluoghi di Vercelli, Alessandria, Asti e Novara e all'interno del triangolo industriale. Secondo la Carta Geologica d'Italia, redatta dal Servizio Geologico d'Italia, il territorio di Casale Monferrato è formato prevalentemente da alluvioni terrazzate ghiaioso-sabbiose o limose, recenti e attuali, dei maggiori corsi d'acqua (risalenti all'Olocene recente), alluvioni sabbioso-ghiaiose fissate dagli alvei abbandonati debolmente sospese ed eccezionalmente esondabili (risalenti all'Olocene medio), residui di alluvioni terrazzate sabbioso-ghiaiose sensibilmente sospese sui corsi d'acqua (risalenti all'Olocene antico); in direzione ovest-sud ovest della città vi è la "Formazione di Casale Monferrato" (risalente all'Eocene medio-inferiore), composta da alternanze di calcari più o meno marnosi, arenarie calcaree fini e arenarie micacee, calcari a fucoidi e argille plastiche prevalentemente bruno-scure. Sono presenti microfaune ai livelli marnosi (da uno a sei metri di profondità). Classificazione sismica: zona 4 (sismicità molto bassa). Orografia: ?il territorio comunale, sebbene rientri nella Pianura Padana, è situato su una serie di colline di altezza modesta: la casa comunale è posta a 116 m s.l.m., l'altezza minima raggiunta all'interno del territorio comunale è pari a 96 m s.l.m., mentre l'altezza massima registra 299 m s.l.m. Idrografia: ?il principale corso d'acqua che attraversa il territorio comunale è il fiume Po. Vi sono inoltre altri due corsi d'acqua importanti: il canale Lanza e il canale Mellana che attraversano la città, di portata notevolmente inferiore. Urbanistica: ?le varie tappe dello sviluppo urbano di Casale si possono distinguere osservando la densità edilizia. Nella parte più antica della città, infatti, gli edifici assumono una conformazione fitta e irregolare, mentre nella zona del cantone Brignano (più recente) si osserva un'urbanistica più geometricamente definita. Il castello in principio viene isolato dal resto centro abitato, a causa degli eventi storici che nel corso dei secoli hanno segnato la città, collegato successivamente al resto del tessuto urbano dalle vie Garibaldi, Torino e Trevigi, sulle quali si affacciano alcuni dei più importanti palazzi e monumenti cittadini. Frazioni: Il comune di Casale Monferrato comprende nove frazioni: 1.Cerreto, 2.Popolo, 3.Rolasco, 4.Roncaglia, 5.San Germano, 6.Santa Maria del Tempio, 7.Terranova, 8.Torcello, 9.Vialarda. Strade: ?Casale Monferrato è collegata alla rete autostradale tramite la A26 (Voltri - Gravellona Toce) tramite i caselli di pedaggio Casale Nord (situato nella frazione di Terranova) e Casale Sud (situato in Zona Industriale). Inoltre, Strade statali (SS457, SS31, SS596 dir), regionali (SR31) e provinciali (SP50, SP55) la collegano con i centri limitrofi. Ferrovie e tranvie: ?Stazione di Casale Monferrato. La stazione di Casale Monferrato è situata all'incrocio delle linee Chivasso-Alessandria e Mortara-Asti, sulla quale insisteva altresì la stazione di Terranova Monferrato a servizio dell'omonima frazione. La stazione di Casale è località di origine della ferrovia Vercelli-Casale Monferrato, sospesa al traffico dal 2012. Casale e Alessandria-Casale. Aeroporti: ?A sud della città è presente l'aeroporto Francesco Cappa, situato lungo la strada provinciale 31 del Monferrato (SP 31). La struttura è dotata di una pista in erba lunga 1.150 m (TORA 880 m) con orientamento 18/36. L'aeroporto è stato affidato dall'ENAC - Ente Nazionale per l'Aviazione Civile in gestione alla S.A.M. - Società Aeroporto del Monferrato S.R.L. ed effettua attività secondo le regole e gli orari VFR. Mobilità urbana: ?All'interno del territorio comunale casalese il trasporto pubblico urbano è



gestito dall'Azienda Multiservizi Casalese (AMC); il trasporto interurbano è svolto dalla STAC. Del comune di Casale Monferrato fanno parte anche le frazioni o località di Cantone Bassotti (3,41 km), Cantone Cerreto (4,66 km), Cantone Il Rondò (2,72 km), Cantone La Cascinetta (9,34 km), Cantone la Ceriella (9,13 km), Cantone Losa (5,30 km), Cantone Rossi (4,73 km), Cantone San Giovannino (2,96 km), Cantone Vallare (6,69 km), Cascina Cavallino (9,61 km), Case sparse (-- km), Castellino (5,84 km), Cerreto (5,03 km), I Dossi (5,83 km), Pozzo Sant'Evasio (3,85 km), Rolasco (7,39 km), Roncaglia (9,22 km), San Germano (3,86 km), Santa Maria del Tempio (5,61 km), Terranova (8,04 km), Terranova Monferrato (8,52 km), Torcello (10,87 km), Vialarda (10,60 km), Villa Sordi (7,41 km). Banche: 1.BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., 2.INTESA SANPAOLO PRIVATE BANKING S.P.A., 3.BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (IN FORMA CONTRATTA BNL S.P.A.), 4.UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI, 5.CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI - BIVERBANCA SPA, 6.BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI, 7.DEUTSCHE BANK S.P.A., 8.BANCA DEL PIEMONTE S.P.A., 9.BANCA ANONIMA DI CREDITO, 10.CREDITO EMILIANO S.P.A. 11.CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. (IN FORMA ABBREVIATA BANCA C.R. ASTI S.P.A.), 12.INTESA SANPAOLO S.P.A., 13.BANCA SELLA - S.P.A., 14.CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A., 15.CRÉDIT AGRICOLE CARIPARMA S.P.A. (IN FORMA ABBREVIATA CARIPARMA S.P.A.), 16.CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., 17.UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI (IN FORMA ABBREVIATA UBI BANCA), 18.CASSA DI RISPARMIO DI BRA S.P.A., 19.BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA - SOCIETA' PER AZIONI, 20.BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE, SOCIETA' PER AZIONI. Farmacie: 1.Antica Farmacia del Duomo - dott.ssa Rossella Cattaneo, 2.Farmacia Bodo Dr. Giacomo, 3.Farmacia Borgogno Dr. Patrizia (del Valentino), 4.Farmacia Botto dr. Artemisia, 5.Farmacia Bramante Dr. Accornero 6.Farmacia Cucchiara, 7.Farmacia dell'Ospedale, 8.Farmacia Dr. Fabris, 9.Farmacia Misericordia, 10.Farmacia Popolo - Arminio, 11.Farmacia Porta Milano - Pagliano, 12.Farmacia Praga, 13.Farmacia Vicario, 14.Parafarmacia Ipercoop, 15.Parafarmacia Mameli, 16.Parafarmacia San Francesco 17.Parafarmacia Vivere. Parrocchie: 1.Parrocchia Addolorata in Casale Monferrato, 2.Parrocchia Assunzione di Maria Vergine (Oltreponte) in Casale Monferrato, 3.Parrocchia Cuore Immacolato di Maria (Porta Milano) in Casale Monferrato, 4.Parrocchia dei Santi Maria e Carlo (Ronzone) in Casale Monferrato, 5.Parrocchia di S. Clemente in fraz. Rolasco-Torcello di Casale Monferrato, 6.Parrocchia di S. Domenico in Casale Monferrato, 7.Parrocchia di S. Evasio in Casale Monferrato, 8.Parrocchia di S. Germano in fraz. San Germano di Casale Monferrato, 9.Parrocchia di S. Giacomo Apostolo in fraz. Terranova di Casale Monferrato, 10.Parrocchia di S. Giovanni Battista in fraz. Popolo di Casale Monferrato, 11.Parrocchia di S. Ilario in Casale Monferrato, 12.Parrocchia di S. Maria degli Angeli in fraz. Santa Maria del Tempio di Casale, 13.Parrocchia di S. Stefano in Casale Monferrato, 14.Parrocchia Patrocinio di S. Giuseppe in fraz. Roncaglia di Casale Monferrato, 15.Parrocchia S. Cuore di Gesù` (Valentino) in Casale Monferrato, 16.Parrocchia Spirito Santo (Zona Ospedale) in Casale Monferrato. Scuole: Scuola dell'Infanzia: 1.Il Piccolo Principe - Casale Monferrato, 2.Casale Monferrato - Piazza Duca d'Aosta, 3.Martiri, 4.Fr. S. Maria T. L. da Bistagno, 5.Verdeblu - Casale Monferrato, 6.Casale Monferrato - Luzzati - Via Rosselli, 7.G. Rodari - Fraz. S. Germano, 8.Casale Monferrato - Venesio Via Piacibello, 9.Walt Disney - Fraz. Popolo, 10.Scuola Infanzia Paritaria Sacro Cuore. Scuola Primaria: 1.Casale Monferrato S. Paolo, 2.Casale Monferrato 4 Novembre, 3.Fraz. S. Maria del Tempio, 4.Martiri, 5.Chiesa - Fraz. San Germano, 6.XXV Aprile - Casale Monferrato, 7.G. Verne - Fraz. Casale Popolo, 8.L. Bistolfi - Casale Monferrato, 9.Margherita Bosco. Scuola Secondaria di primo grado: 1.Cpia 1 Alessandria, 2.Casale Monferrato - Leardi, 3.Casale Monferrato - Trevigi, 4.Casale Monferrato - Dante Alighieri, 5.Scuola Secondaria I Grado Paritaria L.R. Sacro Cuore. Scuola Secondaria di secondo grado: 1.Cesare Balbo, 2.Natale Silvio Italo Palli, 3.Liceo Artistico, 4.Leardi, 5.Ascanio Sobrero, 6.Artusi, 7.Centro Territoriale Permanente, 8.076 - Casale Monferrato. Istituto Comprensivo: 1.Casale Monferrato 2 - I.C. F. Negri, 2.Casale Monferrato 1 - I.C. A. d'Alencon, 3.Casale M. 3 - Ist. Comprensivo, 4.Istituto Superiore, 5.Cesare Balbo, 6.Leardi. Attività commerciali: Sono presenti sul territorio molteplici attività commerciali ed artigianali che vanno dalla piccola rivendita al Centro Commerciale. Ospedali: 1.Ospedale S. Spirito - Viale G. Giolitti, 2, 2.Poliambulatorio - Via Palestro, 41, 3.Casa di Cura S. Anna - Viale Cavalli d'Olivola, 22. Cimiteri: Cimitero di Casale Monferrato capoluogo. 1.Cimiteri nelle frazioni di: 2.Casale Popolo 3.Rolasco 4.Roncaglia 5.San Germano 6.Santa Maria Del Tempio 7.Terranova Il bene oggetto di stima risulta così composto: Al piano terzo di un palazzo



signorile, posto nel concentrico storico ed affacciatesi su Via Roma, si trova un alloggio formato da due ex subalterni (52 e 53), ora accorpatis in un'unica unità immobiliare. Per quanto concerne l'ex subalterno 53, quest'ultimo è costituito da un openspace comprendente l'ingresso, il soggiorno e la cucina; da un bagno e da un terrazzo. Pertinenziale al succitato subalterno, al piano seminterrato, si trova un'ampia cantina. Mentre il sub 52 è suddiviso in tre camere da letto ed un bagno. Pertinenziale al subalterno e con accesso tramite scala interna, si trova al quarto piano un ampio terrazzo. Fa altresì parte del compendio pignorato, un locale, posto al quarto piano, adibito a tavernetta e costituito da un unico locale con annesso un locale deposito ed un terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4365, Sub. 52, Categoria A2 - Fg. 36, Part. 4365, Sub. 53, Categoria A2 - Fg. 36, Part. 4365, Sub. 54, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 374.160,00

L'attuale valutazione dei beni sopra descritti, viene espressa considerando: le caratteristiche intrinseche come prima evidenziate (ubicazione, tipo, consistenza, stato, ecc) e quei fattori estrinsechi che intervengono in una stima di questo tipo (anche se non espressamente elencati); tutti quegli elementi che si possono considerare comparativi, derivati da vendite di immobili simili - la situazione immobiliare di mercato della zona in cui i beni sono ubicati, analizzando la domanda e l'offerta che propone, il momento economico specifico dei vari settori di appartenenza; è stato infine altresì preso in considerazione, per quanto concerne i valori unitari indicativi, il listino dell'O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare.

Nella fattispecie siamo in presenza di fabbricato di non recente costruzione, ma recentemente ristrutturato. Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile risulta essere ottimo e le finiture di pregio.

Ai fini della valutazione si è tenuto conto inoltre dell'immediata disponibilità dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - VIA ANDREA TREVIGI N. 11	249,44 mq	1.500,00 €/mq	€ 374.160,00	100,00%	€ 374.160,00
Valore di stima:					€ 374.160,00

Valore di stima: € 336.744,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2970,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€

**Valore finale di stima: € 332.974,00**



L'attuale valutazione dei beni sopra descritti, viene espressa considerando: le caratteristiche intrinseche come prima evidenziate (ubicazione, tipo, consistenza, stato, ecc) e quei fattori estrinseci che intervengono in una stima di questo tipo (anche se non espressamente elencati); tutti quegli elementi che si possono considerare comparativi, derivati da vendite di immobili simili - la situazione immobiliare di mercato della zona in cui i beni sono ubicati, analizzando la domanda e l'offerta che propone, il momento economico specifico dei vari settori di appartenenza; è stato infine altresì preso in considerazione, per quanto concerne i valori unitari indicativi, il listino dell'O.M.I. – Osservatorio Mercato Immobiliare.

Nella fattispecie siamo in presenza di fabbricato di non recente costruzione, ma recentemente ristrutturato. Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile risulta essere ottimo e le finiture di pregio.

Ai fini della valutazione si è tenuto conto inoltre dell'immediata disponibilità dell'immobile.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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

Balzola, li 05/05/2024

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 10/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO B - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 10/03/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO C - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO URBANISTICA (Aggiornamento al 17/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - DIFFORMITA' CATASTALI (Aggiornamento al 07/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - DIFFORMITA' EDILIZIO URBANISTICHE (Aggiornamento al 07/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - NORMATIVA EDILIZIO URBANISTICA (Aggiornamento al 17/03/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE (Aggiornamento al 07/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO H - DOCUMENTAZIONE VARIA (Aggiornamento al 07/04/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO I - MODULO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART. 173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C. PER ESPERTO (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO L - DOCUMENTAZIONE SPESE (Aggiornamento al 07/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO M - DIMOSTRAZIONE DI INVIO ALLE PARTI (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N - DOMANDA DI LIQUIDAZIONE (Aggiornamento al 08/04/2024)

