

---

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - ABITAZIONE ubicatA a CASALE MONFERRATO (al) - VIA MAESTRA n° 214 A.....	4
<b>Bene N° 2</b> - TERRENO ubicatO a CASALE MONFERRATO (al) - VIA MAESTRA.....	5
Lotto Unico.....	6
Bene 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza .....	7
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Bene 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità .....	12
Confini.....	12
Consistenza .....	12
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Normativa urbanistica.....	14

Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
conclusioni .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>LOTTO UNICO</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45'400,00</b> .....	22

## INCARICO

---

All'udienza del 03/05/2024, il sottoscritto Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Maestra n° 214 A (Coord. Geografiche: 45°09'55.3"N, 8°31'33.8"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Maestra (Coord. Geografiche: 45°09'54.6"N, 8°31'33.6"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA MAESTRA N° 214 A**

---

L'abitazione oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di Casale Monferrato (AL), presso la frazione Terranova, in via Maestra n° 214 A; la frazione Terranova risulta distante meno di 10 km dal centro cittadino in direzione Candia Lomellina. L'edificio è di tipo isolato ed insiste su terreno privato con area cortilizia, dotata di ingresso carraio, disposto ad Est della proprietà, verso via Maestra. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto non abitabile ed una piccola porzione seminterrata, adibita a centrale termica. L'edificio presenta una pianta irregolare, a causa degli ampliamenti e delle superfetazioni avvenute nel corso degli anni. Il lotto di proprietà confina ad Est con via Maestra (che risulta parte del mappale di proprietà), a Nord confina con terreni di altra proprietà, mentre ad Ovest e a Sud, su terreno di proprietà (bene n° 2).

L'edificio risulta individuato catastalmente al N.C.T. al Foglio 13 Part. 893-894 (graffati) e si compone di due piani fuori terra; l'ingresso al corpo di fabbrica principale avviene da piano terreno, su disimpegno antistante la scala, da cui è possibile raggiungere da un lato soggiorno e cucina, e dall'altro una camera. In corrispondenza del pianerottolo intermedio fra il piano terreno e il piano primo è possibile accedere al servizio igienico, posto sul retro del fabbricato, a Nord. A piano primo, invece, il pianerottolo delle scale permette di accedere al balcone a Sud ed alle due camere contrapposte dotate di finestra (ad Est e ad Ovest del fabbricato). Le scale conducono infine al sottotetto non abitabile, con dimensioni in pianta analoghe al piano primo ed al piano seminterrato, dove è presente un piccolo locale adibito a deposito ed a centrale termica.

La copertura di tale nucleo centrale dell'abitazione è a due falde, realizzato con orditura lignea e manto in tegole marsigliesi di laterizio, mentre la porzione a Nord ospitante la cucina ed il bagno presenta un'unica falda e manto con lastre in fibro-cemento-amianto.

Il fabbricato si compone inoltre di altri locali, frutto in parte di ampliamenti successivi all'epoca di costruzione, accessibili dall'area cortilizia. Ad Est, in adiacenza all'immobile è stata realizzata una tettoia ad uso magazzino, lungo tutto il muro di confine su via Maestra fino a raggiungere i vecchi "pollai" sovrastati da "fienile" regolarmente accatastati, ora destinati a magazzino; la struttura risulta chiusa sui quattro lati da pannelli vetrati ed in materiale plastico traslucido, di recupero e con copertura con lastre in fibro-cemento-amianto.

Dal magazzino appena descritto è possibile accedere ad un locale adibito a deposito, posto in adiacenza con due lati dell'abitazione principale, con pareti in blocchi di c.a.v., copertura in legno con lastre in fibro-cemento-amianto, posto a Nord-Est dell'edificio principale.

Ancora più a Nord, in adiacenza all'abitazione ed al locale magazzino sopra indicato, è poi stata realizzata un'ulteriore tettoia/deposito, individuato in planimetria come locale di sgombero, composto da pareti in pannelli di materiale plastico traslucido e copertura con lastre ondulate, sempre in materiale plastico, inglobanti un servizio igienico in stato di degrado (quest'ultimo unico accatastato, posto in adiacenza ai pollai precedentemente descritti).

Il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto di valutazione, come indicato in precedenza, confina a Nord con terreni di altra proprietà, ad Est con via Maestra, a Sud e a Ovest con terreno della medesima proprietà. Per specifiche in merito ai confini e alle coerenze si rimanda al successivo capitolo "Confini".

Si segnala che sul lotto di proprietà, ad Est del fabbricato, è presente la via Maestra, che consente l'accesso, oltre all'abitazione stessa, anche ad altri edifici posti più a Nord.

Via Maestra è indicata catastalmente in mappa come strada privata ed insiste sui mappali 893 e 243 del Foglio 13.

Identificativi Catastali: Foglio 13, Part. 893-894 (graffati), Sub. /

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA MAESTRA**

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Casale Monferrato (AL), presso la frazione Terranova, in via Maestra; la frazione Terranova risulta distante meno di 10 km dal centro cittadino in direzione Candia Lomellina.

Il terreno risulta individuato al N.C.T. al Foglio 13 Part. 243, e presenta destinazione d'uso catastale quale seminativo irriguo.

L'area risulta all'atto di redazione della presente perizia come incolto, sul quale sono presenti abbondanti vegetazioni arbustive e di piccolo-medio fusto; il terreno risulta annesso all'area cortilizia connessa con l'abitazione, individuata dai mappali 893 e 894.

Il lotto in oggetto confina a Nord con terreni di altra proprietà, a Nord-Ovest e ad Ovest con fabbricati di altra proprietà e terreni pertinenziali, a Sud con terreni di altra proprietà, alcuni pertinenziali a fabbricati, ad Est con terreni di altra proprietà (oltre via Maestra), mentre a Nord-Est confina con il lotto appartenente al medesimo proprietario ("Bene n° 1").

Si segnala che sul lotto di proprietà, ad Est del fabbricato, è presente la via Maestra, che consente l'accesso, oltre all'abitazione stessa, anche ad altri edifici posti più a Nord.

Via Maestra è indicata catastalmente in mappa come strada privata ed insiste sui mappali 893 e 243 del Foglio 13.

Sono infine presenti tre fabbricati costruiti con materiale di recupero, insistenti sull'area di proprietà, adibiti a stalle per animali e ricovero attrezzi.

Identificativi Catastali:  
Foglio 13, Part. 243

## LOTTO UNICO

---

Nel presente capitolo vengono valutati i seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Maestra n° 214 A, piano terreno e primo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Maestra

### BENE 1

---

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Maestra n° 214 A, piano terreno e primo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sul bene oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dal seguente documento:

- "Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." redatto dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Napoli, con Certificato datato 12/03/2024 e Certificato integrativo del 23/04/2024.

Il tecnico procedeva poi alla verifica delle visure storiche per l'unità oggetto di pignoramento, della planimetria catastale e dell'estratto di mappa.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il comune di Casale Monferrato non ha potuto rilasciare il certificato di matrimonio poiché egli si sposò nel comune di Rozzano; è stato comunque riferito che egli risulta vedovo, come desumibile dagli atti depositati.

### CONFINI

---

Il lotto individuato dalle particelle 893 e 894 graffate, oggetto di valutazione, confina, procedendo in senso orario, a Nord con le particelle 152 e 154, ad Est con la particella 978, a Sud e ad Ovest con la particella 243 (della medesima proprietà).

Si segnala inoltre che ad Est del lotto è presente via Maestra, che collega anche le proprietà presenti più a Nord; questa risulta interna al mappale 893 del Foglio 13 ed individuata catastalmente con tratteggio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità abitativa	113 mq	144 mq	1,00	144 mq	2,85 m	T-1
Depositi e fabbricati accessori (solo regolarmente autorizzati)	16 mq	20 mq	0,25	5,00 mq	variabile	T-1
Balcone	2 mq	2 mq	0,25	0,5 mq	-	1
Sottotetto	52 mq	62 mq	0,25	15,5 mq	2,80 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>165,00 mq</b>		

Sono poi presenti tettoie e locali deposito di superficie netta 76 mq e lorda 83 mq, che porterebbero la superficie lorda complessiva a 186 mq.

Il bene sopra indicato non può essere suddiviso.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	893 894			A/4	2	5,5	161 mq	139,19 €	T-1-2	

### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato, si sono potute verificare considerevoli difformità tra lo stato rilevato e la planimetria catastale; esse consistono nella realizzazione di ampliamento del fabbricato per ricavare nuovi locali ad uso deposito sul lato Nord ed Est dell'immobile, andando ad unire l'abitazione con il fabbricato accessorio ospitante il pollaio e il fienile, con il muro di recinzione.

Per quanto concerne le discrepanze interne all'abitazione, invece, si segnala la posizione dell'apertura del servizio igienico, disposto sulla parete a Nord, invece che su quella ad Est indicata nella planimetria catastale. Inoltre il locale di sgombero è stato trasformato in cucina e dotato di un'ulteriore finestra rivolta a Nord. Infine la scala di accesso ai vari livelli dell'edificio, allo stato di fatto presenta un numero di gradini inferiore rispetto a quanto rappresentato.

## PRECISAZIONI

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato versa in un carente stato conservativo e necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.

A seguito di accesso agli atti non risulta che siano stati effettuati interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'immobile, tali da migliorarne le condizioni compromesse dall'usura e dalla vetustà. Si segnala infine la presenza su alcune coperture, di lastre in fibro-cemento amianto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'analisi della documentazione catastale e dalla verifica dello stato dei luoghi, risulta gravare una servitù di passaggio data dalla presenza della via Maestra, strada appartenente al lotto in oggetto ma necessaria per il raggiungimento di edifici di altre proprietà poste più a Nord.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio presenta struttura portante in muratura; nel seguito si elencano le caratteristiche costruttive prevalenti.

Solai: voltini in laterizio.

Pareti: murature di chiusura e pareti interne in mattoni pieni ed intonaco.

Copertura: orditura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi di laterizio.

Serramenti esterni: infissi in legno con vetro singolo, portoncino d'ingresso in alluminio.

Serramenti interni: legno con specchiature in vetro.

Pavimentazioni interne: la pavimentazione dell'abitazione è in gres porcellanato.

Pavimentazioni esterne: marciapiede in battuto di cemento.

Scala interna: vano scale interno di collegamento al primo livello con rivestimento in graniglia di marmo ed in cemento per il collegamento al piano superiore.

Ascensore: assente.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, eseguiti con tipologia tradizionale. Il riscaldamento è soddisfatto dalla presenza di radiatori in alluminio privi di valvole termostatiche, alimentati da una caldaia a gas metano, posta nella centrale termica a piano seminterrato (cantina sotto-scala). Quest'ultima garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel locale soggiorno è altresì presente una stufa a legna.

Gli impianti dell'unità immobiliare non sono dotati della dichiarazione di conformità.

Cantina: l'unità immobiliare è dotata di cantina, ubicata al piano seminterrato, raggiungibile mediante il vano scale interno, adibita a centrale termica.

L'edificio risulta poi dotato di depositi e tettoie con le seguenti caratteristiche costruttive.

Pareti: pareti a chiusura del deposito in blocchi di c.a.v., tamponamenti delle tettoie in lastre di materiale plastico traslucido.

Copertura: orditura in legno e lastre in fibrocemento-amianto (ampliamento a Nord e ad Est), lastre ondulate in materiale plastico (locale di sgombero a Nord).



Pavimentazioni interne: battuto di cemento o su terra.

### Caratteristiche della zona

L'edificio è collocato in via Maestra, nella frazione di Terranova, ad Est del Comune di Casale Monferrato, a circa 10 km dal centro cittadino in direzione Candia Lomellina. L'asse viario principale che consente di raggiungere l'immobile oggetto di valutazione è la SP596dir, ex SS 596, posta a Sud del lotto oggetto di valutazione, con discreto traffico veicolare.

La frazione risulta dotata dei principali esercizi di vicinato; per raggiungere invece i principali servizi, quali supermercati, scuole, negozi, banche, stazione ferroviaria, ecc., risulta necessario spostarsi nel Comune di Casale Monferrato, oppure nei vicini Comuni di Villanova Monferrato o Candia Lomellina.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla compagna convivente Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre a mobili, arredamento e beni mobili vari.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Per la verifica della provenienza ventennale occorre fare riferimento a quanto indicato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio.

Da una verifica della cronistoria catastale attraverso le visure storiche del bene, e dalla lettura della richiamata Certificazione Notarile, emerge che sono occorse le seguenti variazioni:

- successione legale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con denuncia del 05/07/1995, num. 35 vol. 1054, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato il 10/08/1995 ai nn. 3596/2792, con la quale viene trasferita la proprietà di 1/6 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- successione legale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con denuncia del 23/08/1999, num. 25 vol. 1142, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato il 25/10/1999 ai nn. 5453/3861, con la quale viene trasferita la proprietà di 1/12 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con rinuncia all'eredità da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- successione legale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con denuncia del 08/08/2003, num. 12 vol. 1229, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato il 16/10/2003 ai nn. 5697/4219, con la quale viene trasferita la proprietà di 1/3 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la proprietà di 1/6 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- compravendita del 06/07/2004, rep. n. 69949/3866, di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di comunione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 08/07/2004 ai nn. 4305/3017;
- successione legale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con denuncia del 15/10/2014, num. 774 vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato il 28/11/2014 ai nn. 5149/3936, con la quale viene trasferita la proprietà di 1/2 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 30/03/2022 ai nn. 1555/1246.

Sui beni sono presenti i seguenti gravami e ipoteche:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato il 08/07/2004 ai nn. 4306/819, derivante da atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 06/07/2004, n. rep. 69950/3867;
- Pignoramento emesso dal Tribunale di Vercelli, trascritto in data 06/03/2024 ai nn. 1176/991.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Casale Monferrato all'interno della Categoria A "Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante", in particolare nella sottocategoria "Ar - aree con preminente destinazione residenziale - altre parti di aree Ar prive di intrinseco interesse storico, artistico, documentario o ambientale" (Tav. 3c7), normate dagli artt. 11.1 e 13.2, comma 1, lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione.

La porzione di lotto che oggi costituisce via Maestra, facente parte del lotto di proprietà, appartiene invece alla zona omogenea di Categoria C "Parti del territorio come definite dal D.M. 2-4-1968 n. 1444, art. 2, comma primo, lettera C", in particolare nella sottocategoria "Csr - parti del territorio con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza".

In particolare, si può segnalare che il fabbricato è catalogato dalla Tav. 7 del PRGC, inerente il rilievo dei beni culturali-ambientali, all'interno dei "nuclei minori, monumenti isolati e singoli edifici di valore storico-artistico, ambientale e documentario", nello specifico nel tipo 2.11 "Cascine e complessi agricoli - cascine comuni isolate"; tuttavia l'immobile, pur appartenendo a tale area, si configura come un bene puntuale per cui non è predeterminato l'ambito di appartenenza.

L'area su cui insiste l'edificio risulta, infine, all'interno delle zone di Classe IIIb3 di pericolosità geomorfologica (Tav. 3h2), ossia le "aree edificate caratterizzate da potenziali problematiche di natura idraulica e/o di stabilità dei pendii nelle quali le condizioni di pericolosità morfologica determinano situazioni di rischio non eliminabili e/o minimizzabili a fronte di fenomeni di dissesto a carattere eccezionale nonostante i possibili interventi di riassetto idrogeologico da realizzare a tutela del patrimonio esistente. A seguito della realizzazione di opere di riassetto territoriale sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico", normate dall'art. 20.1, comma 12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre, sempre in base a quanto prescritto dalla Tav. 3h2 del PRGC, l'area ricade nelle "Aree a pericolosità molto elevata, inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria - EeA), mentre, il PAI la classifica all'interno delle "Aree inondazione piena catastrofica (Fascia C)".

In allegato vengono riportati gli estratti del PRGC sopra richiamati, con individuazione dell'immobile di interesse, oltre ad estratto delle N.T.A. con individuate le norme specifiche per l'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Dei riferimenti normativi sopra richiamati è poi possibile trovare riscontro nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune ed allegato alla presente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione dell'edificio risale al 1952, autorizzata con Concessione Edilizia n. 77-C/1952, prot. 1952/04923 del 04/04/1952.

Le pratiche edilizie successive al titolo originario, che hanno autorizzato modifiche al fabbricato, sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 308-C/1974, prot. 1974/10227 del 12/07/1974, relativa all'ampliamento del fabbricato a Nord;
- Denuncia di Inizio Attività n. 386/2006, prot. 2006/21620 del 15/06/2006, relativa ad opere di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione parziale del manto di copertura in cemento-amianto e della lattoneria (efficacia del titolo edilizio sospeso a seguito di carenza documentale mai integrata).

L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto alle pratiche edilizie recuperate presso l'ufficio tecnico comunale, poiché sono presenti incongruenze a livello di superfici e volume, oltre a piccole differenze di tipo costruttivo, nello specifico:

- Il fabbricato a Nord-Est del lotto ad uso pollaio e fienile, non risulta autorizzato con la pratica originaria, mentre nella Concessione Edilizia n. 308-C/1974 viene già considerato all'interno dello stato dei luoghi.
- In data successiva alle pratiche edilizie sopra richiamate, sono state realizzati un ampliamento del fabbricato nella porzione a Nord-Est, costituito da un locale ad uso deposito, una tettoia che congiunge l'abitazione e il fabbricato accessorio ad uso pollaio e fienile ed un ulteriore locale ad uso sgombero.
- Relativamente all'abitazione, non sono state realizzate le finestre sul prospetto a Nord previste dalla concessione originaria, la finestra del bagno è stata spostata dal prospetto rivolto ad Est a quello rivolto a Nord, e sempre a Nord è stata realizzata un'ulteriore apertura nel locale realizzato quale magazzino nella pratica n. 308-C/1974, che è stato successivamente trasformato in cucina e collegato internamente al soggiorno.
- La scala interna di accesso ai vari livelli dell'edificio presenta una conformazione differente da quanto denunciato, per quanto concerne la disposizione e quantità dei gradini presenti, oltre alla presenza di rampe aggiuntive per il raggiungimento del piano seminterrato e il sottotetto.

Ai sensi della normativa precedentemente menzionata al capitolo "Normativa Urbanistica", in tale area è possibile un incremento della superficie utile, per adeguamenti di carattere igienico-sanitario, fino ad un massimo di 25 m<sup>2</sup> per ogni abitazione esistente, oppure è ammessa la realizzazione di locali ad uso autorimesse individuali mediante la costruzione di bassi fabbricati in misura non superiore a quella minima fissata dall'art. 18 della L. 765/67.

Si ritiene, pertanto, che solamente una porzione dell'ampliamento realizzato possa essere sanato con apposita presentazione di istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, previo dettagliato approfondimento e calcolo delle superfici e dei volumi, di consesso con l'Ufficio Tecnico comunale.

Le porzioni di fabbricato non autorizzabili dovranno essere rimosse.

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

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- È disponibile il libretto di impianto centralizzato.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

L'immobile non risulta inserito all'interno di fabbricato condominiale, e pertanto non è gravato dalla ripartizione di spese relative a parti comuni.

## BENE 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Maestra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sul bene oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dal seguente documento:

- "Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." redatto dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Napoli, con Certificato datato 12/03/2024.

Il tecnico procedeva poi alla verifica delle visure storiche per il terreno oggetto di pignoramento e dell'estratto di mappa.

### TITOLARITÀ

---

Il terreno oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

### CONFINI

---

Il lotto oggetto di valutazione confina, procedendo in senso orario, a Nord con la particella 152, ad Est con le particelle 893 (medesima proprietà), 978 e 1133, a Sud con le particelle 981, 675, 237, 626, 625, 235, 229 e 224, ad Ovest con le particelle 149, 148 e 1059.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo irriguo	2 190 mq	2 190 mq	1,00	2 190 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				2 190 mq		

Il bene non può essere suddiviso.

## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	243						2 190 mq	Dominicale 35,06 € Agrario 19,23 €		

### ***Corrispondenza catastale***

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuta verificare la piena corrispondenza dello stato di fatto con quanto rappresentato negli elaborati catastali.

## PRECISAZIONI

---

Sul terreno non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno risulta allo stato attuale come incolto, sul quale sono presenti vegetazioni arbustive e di medio fusto in posizione casuale, e non è presente alcuna coltivazione di carattere seminativa cerealicola od altro.

## PARTI COMUNI

---

Il terreno non presenta parti comuni ad altre proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'analisi della documentazione catastale e dalla verifica dello stato dei luoghi, risulta gravare una servitù di passaggio data dalla presenza della via Maestra, strada appartenente al lotto in oggetto ma necessaria per il raggiungimento di edifici di altre proprietà poste più a Nord.

Il PRGC inoltre prevede la formazione di nuova viabilità che comporterebbe la suddivisione del lotto oggetto di valutazione; ma al momento la stessa risulta soltanto una previsione del piano.

La strada privata Via Maestra è infatti interessata da previsione di PRGC e che in forza di questo, se il Comune decidesse di attuarlo, la porzione di terreno su cui insiste la strada privata dovrà essere ceduta al Comune. Si precisa comunque che la recinzione di proprietà si trova già in corrispondenza del nuovo confine del piano, ma il tratto di strada oltre la recinzione è tuttora di proprietà del debitore esecutato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il terreno risulta incolto e privo di costruzioni. La conformazione è di tipo pianeggiante, discretamente livellato, irrigabile, facilmente raggiungibile e coltivabile.

### Caratteristiche della zona

Il terreno è collocato in via Maestra, nella frazione di Terranova, ad Est del Comune di Casale Monferrato, a circa 12 km dal centro cittadino. L'asse viario principale che consente di raggiungere l'area oggetto di valutazione è la SP ex SS 596, che scorre a Sud del lotto, in direzione Est-Ovest, e presenta modesto traffico veicolare.

La frazione risulta dotata dei principali esercizi di vicinato; per raggiungere invece i principali servizi, quali supermercati, scuole, negozi, banche, stazione ferroviaria, ecc., risulta necessario spostarsi nel Comune di Casale Monferrato, oppure nei vicini Comuni di Villanova Monferrato o Candia Lomellina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il terreno risulta occupato da tre fabbricati costruiti con materiale di recupero, insistenti sull'area di proprietà, adibiti a stalle per animali e ricovero attrezzi. Inoltre il terreno risulta direttamente collegato al bene n°1, e pertanto occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla compagna convivente Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per la verifica della provenienza ventennale occorre fare riferimento a quanto indicato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio.

Da una verifica della cronistoria catastale attraverso le visure storiche del bene, e dalla lettura della richiamata Certificazione Notarile, emerge che sono occorse le seguenti variazioni:

- successione legale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con denuncia del 05/07/1995, num. 35 vol. 1054, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato il 10/08/1995 ai nn. 3596/2792, con la quale viene trasferita la proprietà di 1/6 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- successione legale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con denuncia del 23/08/1999, num. 25 vol. 1142, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato il 25/10/1999 ai nn. 5453/3861, con la quale viene trasferita la proprietà di 1/12 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con rinuncia all'eredità da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- successione legale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con denuncia del 08/08/2003, num. 12 vol. 1229, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato il 16/10/2003 ai nn. 5697/4219, con la quale viene trasferita la proprietà di 1/3 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la proprietà di 1/6 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- compravendita del 06/07/2004, rep. n. 69949/3866, di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di comunione dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno, trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 08/07/2004 ai nn. 4305/3017;

- successione legale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con denuncia del 15/10/2014, num. 774 vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato il 28/11/2014 ai nn. 5149/3936, con la quale viene trasferita la proprietà di 1/2 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 30/03/2022 ai nn. 1555/1246.

Sul bene sono presenti i seguenti gravami e ipoteche:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato il 08/07/2004 ai nn. 4306/819, derivante da atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 06/07/2004, n. rep. 69950/3867;
- Pignoramento emesso dal Tribunale di Vercelli, trascritto in data 06/03/2024 ai nn. 1176/991.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Casale Monferrato all'interno della Categoria A "Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante", in particolare nella sottocategoria "Ar - aree con preminente destinazione residenziale - altre parti di aree Ar prive di intrinseco interesse storico, artistico, documentario o ambientale" (Tav. 3c7), normate dagli artt. 11.1 e 13.2, comma 1, lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione.

La porzione di lotto che oggi costituisce via Maestra, sempre della medesima proprietà, appartiene invece alla zona omogenea di Categoria C "Parti del territorio come definite dal D.M. 2-4-1968 n. 1444, art. 2, comma primo, lettera C", in particolare nella sottocategoria "Csr - parti del territorio con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza"; il PRGC inoltre prevede la formazione di nuova viabilità che comporterebbe la suddivisione del lotto.

L'area oggetto di valutazione risulta, poi, all'interno delle zone di Classe IIIb3 di pericolosità geomorfologica (Tav. 3h2), ossia le "aree edificate caratterizzate da potenziali problematiche di natura idraulica e/o di stabilità dei pendii nelle quali le condizioni di pericolosità morfologica determinano situazioni di rischio non eliminabili e/o minimizzabili a fronte di fenomeni di dissesto a carattere eccezionale nonostante i possibili interventi di riassetto idrogeologico da realizzare a tutela del patrimonio esistente. A seguito della realizzazione di opere di riassetto territoriale sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico", normate dall'art. 20.1, comma 12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre, sempre in base a quanto prescritto dalla Tav. 3h2 del PRGC, il lotto ricade nelle "Aree a pericolosità molto elevata, inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria - EeA), mentre, il PAI la classifica all'interno delle "Aree inondazione piena catastrofica (Fascia C)".

In allegato vengono riportati gli estratti del PRGC sopra richiamati, con individuazione dell'immobile di interesse, oltre ad estratto delle N.T.A. con individuate le norme specifiche per l'area oggetto di perizia.

Dei riferimenti normativi sopra richiamati è poi possibile trovare riscontro nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune ed allegato alla presente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno non risulta edificato, fatta eccezione per la presenza di tre fabbricati costruiti con materiale di recupero, adibiti a stalle per animali e ricovero attrezzi; i tre fabbricati costruiti sul lotto 2 (uno dei quali posto a confine con il lotto 1 e per questo è incerto su quale dei due terreni insista) non possono essere regolarizzati, ma soltanto demoliti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il terreno presenta un'unica proprietà e pertanto non è gravato dalla ripartizione di spese relative a parti comuni.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

In relazione alla tipologia costruttiva e di conformazione dell'edificio in via Maestra, nonché alla conformazione del terreno posto a Sud del predetto fabbricato, **si consiglia la vendita congiunta dei beni in unico lotto.**

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Maestra n° 214 A

L'abitazione oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di Casale Monferrato (AL), presso la frazione Terranova, in via Maestra n° 214 A; la frazione Terranova risulta distante meno di 10 km dal centro cittadino in direzione Candia Lomellina. L'edificio è di tipo isolato ed insiste su terreno privato con area cortilizia, dotata di ingresso carraio, disposto ad Est della proprietà, verso via Maestra. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto non abitabile ed una piccola porzione seminterrata, adibita a centrale termica. L'edificio presenta una pianta irregolare, a causa degli ampliamenti e delle superfetazioni avvenute nel corso degli anni. Il lotto di proprietà confina ad Est con via Maestra (che risulta parte del mappale di proprietà), a Nord confina con terreni di altra proprietà, mentre ad Ovest e a Sud, su terreno di proprietà (bene n° 2).

Il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto di valutazione, come indicato in precedenza, confina a Nord con terreni di altra proprietà, ad Est con via Maestra, a Sud e a Ovest con terreno della medesima proprietà. Per specifiche in merito ai confini e alle coerenze si rimanda al successivo capitolo "Confini".

Gli ambienti risultano occupati da beni mobili e da persone.

Identificativi Catastali: Foglio 13, Part. 893-894 (graffati), Sub. /

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

Per procedere ad una corretta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha verificato i valori desunti dal mercato immobiliare nonché quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) e dei listini del Borsino Immobiliare, oltre ad applicare coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, quali tipologia edificio, vetustà, finiture, manutenzione, presenza ascensore, esposizione, ecc.. Per la valutazione è stato altresì tenuto in conto la condizione di decremento dei valori immobiliari che risentono della forte flessione del mercato e dei valori di mercato delle unità immobiliari in vendita in zone prossime all'unità da valutare.

La posizione dell'immobile, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico.

I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e distribuzione dell'immobile, oltre alla superficie complessiva dello stesso, riportate nel relativo capitolo.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta i seguenti valori per unità poste in aree centrali:

- Abitazioni civili: min 480,00 €/m<sup>2</sup> - max 720,00 €/m<sup>2</sup>.



Considerando il valore minimo sopra riportato, a causa della vetustà e scarsa manutenzione del bene, applicando a detto valore i coefficienti di merito ottenuti e pari a 0,67 circa, e tenendo conto delle reali condizioni del bene, oltre alle attuali condizioni del mercato immobiliare, ne deriva che il valore di mercato per detto bene può essere indicato in circa 320,00 €/m<sup>2</sup>.

A fronte di quanto sopra, utilizzando il valore ottenuto ed applicato alla superficie commerciale di 165 m<sup>2</sup>, si ottiene il valore complessivo dell'immobile di € 52.800,00 (euro cinquantaduemilaottocento/00).

A detti valori vanno dedotte le seguenti prestazioni:

- Pratica edilizia in sanatoria per la sistemazione urbanistico-edilizia dell'immobile;
- Versamento, previa determinazione, del costo di costruzione in misura doppia, da versare congiuntamente alla sanatoria;
- Adeguamento catastale.

Il tutto per un importo stimato di circa € 12'000,00.

Si precisa che detto valore potrà essere determinato con precisione soltanto dopo la redazione di progetto esecutivo con determinazione dell'esatta consistenza del costo di costruzione dell'unità immobiliare oggetto di sanatoria, previa verifica delle effettive porzioni di edificio sanabili: attività esulante dall'incarico di stima immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione Casale Monferrato (AL) - Via Maestra n° 214 A	165 mq	320,00 €/mq	€ 52.800,00	100,00%	€ 52.800,00
<b>A dedurre importi necessari per la regolarizzazione</b>					- € 12.000,00
Valore di stima:					€ 40.800,00

Mediante arrotondamento del valore totale di stima precedentemente calcolato si ottiene il seguente importo:

- **Valore di stima del Bene 1: € 40.000,00 (euro quarantamila/00)**

**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Maestra

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Casale Monferrato (AL), presso la frazione Terranova, in via Maestra; la frazione Terranova risulta distante meno di 10 km dal centro cittadino in direzione Candia Lomellina.

Il lotto in oggetto confina a Nord con terreni di altra proprietà, a Nord-Ovest e ad Ovest con fabbricati di altra proprietà e terreni pertinenziali, a Sud con terreni di altra proprietà, alcuni pertinenziali a fabbricati, ad Est con terreni di altra proprietà (oltre via Maestra), mentre a Nord-Est confina con il lotto appartenente al medesimo proprietario ("Bene n° 1").

Il terreno risulta occupato da tettoie.

Identificativi Catastali: Foglio 13, Part. 243

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

Il valore dei lotti è stato definito con deduzione dei valori agricoli medi della provincia di Alessandria secondo il tipo di coltura definita catastalmente. I valori di mercato dei coltivi posseggono, sul territorio di Casale Monferrato entità fluttuanti che risultano giustificate essenzialmente da fattori diversi quali: forma, dimensione, consistenza, posizione, accessibilità e quanti altri elementi possano influire positivamente o negativamente sui valori di riferimento.

Il lotto in esame risulta, nelle condizioni attuali, maggiormente valorizzato se unito all'abitazione di cui al lotto 1; la valutazione di stima ha tenuto conto di questa condizione

La banca dati dei valori agricoli medi, riferiti all'annualità 2021 (ultima resa disponibile dall'Agenzia delle Entrate) riporta i seguenti valori per terreni con coltura a seminativo irriguo, nella regione agraria n° 13:

- Seminativo irriguo: 24.434,00 €/h, esprimibile anche come 2,44 €/m<sup>2</sup>.

In riferimento alle condizioni sopra esposte si ritiene di valutare il bene in circa 3,40 €/m<sup>2</sup>.

A fronte di quanto sopra indicato, applicato il valore ottenuto alla superficie del terreno di 2.190 m<sup>2</sup>, si ottiene il valore del terreno di € 7.446,00, che arrotondato genera un valore complessivo di 7'400,00 (euro settemilaquattrocento/00).

A detto valore v'è dedotto il costo relativo alla demolizione dei fabbricati non regolarizzabili, stimato in € 2'000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Casale Monferrato (AL) - Via Maestra	2 190 mq	3,40 €/mq	€ 7.446,00	100,00%	€ 7.446,00
<b>A dedurre importi necessari per la demolizione dei fabbricati</b>					- € 2.000,00
Valore di stima:					€ 5.446,00
Valore di stima (arrotondato):					€ 5.400,00

Mediante arrotondamento del valore totale di stima precedentemente calcolato si ottiene il seguente importo:

- **Valore di stima del Bene 2: € 5.400,00 (euro cinquemilaquattrocento/00)**

## LOTTO UNICO

Il valore complessivo del lotto risulta pertanto di

- **€ 45.400,00 (euro quarantacinquemilaquattrocento/00)**

## CONCLUSIONI

---

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.

Santhià (VC), li 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene n° 1** - Abitazione ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Maestra n° 214 A

L'abitazione oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di Casale Monferrato (AL), presso la frazione Terranova, in via Maestra n° 214 A; la frazione Terranova risulta distante meno di 10 km dal centro cittadino in direzione Candia Lomellina. L'edificio è di tipo isolato ed insiste su terreno privato con area cortilizia, dotata di ingresso carraio, disposto ad Est della proprietà, verso via Maestra. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto non abitabile ed una piccola porzione seminterrata, adibita a centrale termica. L'edificio presenta una pianta irregolare, a causa degli ampliamenti e delle superfetazioni avvenute nel corso degli anni. Il lotto di proprietà confina ad Est con via Maestra (che risulta parte del mappale di proprietà), a Nord confina con terreni di altra proprietà, mentre ad Ovest e a Sud, su terreno di proprietà (bene n° 2).

Il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto di valutazione confina a Nord con terreni di altra proprietà, ad Est con via Maestra, a Sud e a Ovest con terreno della medesima proprietà. Per specifiche in merito ai confini e alle coerenze si rimanda al successivo capitolo "Confini".

Gli ambienti risultano occupati da beni mobili e da persone.

Identificativi Catastali: Foglio 13, Part. 893-894 (graffati), Sub. /

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

L'edificio risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Casale Monferrato all'interno della Categoria A "Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante", in particolare nella sottocategoria "Ar - aree con preminente destinazione residenziale - altre parti di aree Ar prive di intrinseco interesse storico, artistico, documentario o ambientale" (Tav. 3c7), normate dagli artt. 11.1 e 13.2, comma 1, lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione. La porzione di lotto che oggi costituisce via Maestra, facente parte del lotto di proprietà, appartiene invece alla zona omogenea di Categoria C "Parti del territorio come definite dal D.M. 2-4-1968 n. 1444, art. 2, comma primo, lettera C", in particolare nella sottocategoria "Csr - parti del territorio con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza".

In particolare, si può segnalare che il fabbricato è catalogato dalla Tav. 7 del PRGC, inerente il rilievo dei beni culturali-ambientali, all'interno dei "nuclei minori, monumenti isolati e singoli edifici di valore storico-artistico, ambientale e documentario", nello specifico nel tipo 2.11 "Cascine e complessi agricoli - cascine comuni isolate"; tuttavia l'immobile, pur appartenendo a tale area, si configura come un bene puntuale per cui non è predeterminato l'ambito di appartenenza.

L'area su cui insiste l'edificio risulta, infine, all'interno delle zone di Classe IIIb3 di pericolosità geomorfologica (Tav. 3h2), ossia le "aree edificate caratterizzate da potenziali problematiche di natura idraulica e/o di stabilità dei pendii nelle quali le condizioni di pericolosità morfologica determinano situazioni di rischio non eliminabili e/o minimizzabili a fronte di fenomeni di dissesto a carattere eccezionale nonostante i possibili interventi di riassetto idrogeologico da realizzare a tutela del patrimonio esistente. A seguito della realizzazione di opere di riassetto territoriale sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico", normate dall'art. 20.1, comma 12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre, sempre in base a quanto prescritto dalla Tav. 3h2 del PRGC, l'area ricade nelle "Aree a pericolosità molto elevata, inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria - EeA), mentre, il PAI la classifica all'interno delle "Aree inondazione piena catastrofica (Fascia C)".

La costruzione dell'edificio risale al 1952, autorizzata con Concessione Edilizia n. 77-C/1952, prot. 1952/04923 del 04/04/1952.

Le pratiche edilizie successive al titolo originario, che hanno autorizzato modifiche al fabbricato, sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 308-C/1974, prot. 1974/10227 del 12/07/1974, relativa all'ampliamento del fabbricato a Nord;
- Denuncia di Inizio Attività n. 386/2006, prot. 2006/21620 del 15/06/2006, relativa ad opere di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione parziale del manto di copertura in cemento-amianto e della lattoneria (efficacia del titolo edilizio sospeso a seguito di carenza documentale mai integrata).

L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto alle pratiche edilizie recuperate presso l'ufficio tecnico comunale, poiché sono presenti incongruenze a livello di superfici e volume, oltre a piccole differenze di tipo costruttivo,

**Bene n° 2** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Maestra

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Casale Monferrato (AL), presso la frazione Terranova, in via Maestra; la frazione Terranova risulta distante meno di 10 km dal centro cittadino in direzione Candia Lomellina.

Il lotto in oggetto confina a Nord con terreni di altra proprietà, a Nord-Ovest e ad Ovest con fabbricati di altra proprietà e terreni pertinenziali, a Sud con terreni di altra proprietà, alcuni pertinenziali a fabbricati, ad Est con terreni di altra proprietà (oltre via Maestra), mentre a Nord-Est confina con il lotto appartenente al medesimo proprietario ("Bene n° 1").

Il terreno risulta occupato da tettoie.

Identificativi Catastali: Foglio 13, Part. 243

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

Il terreno risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Casale Monferrato all'interno della Categoria A "Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante", in particolare nella sottocategoria "Ar - aree con preminente destinazione residenziale - altre parti di aree Ar prive di intrinseco interesse storico, artistico, documentario o ambientale" (Tav. 3c7), normate dagli artt. 11.1 e 13.2, comma 1, lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione. La porzione di lotto che oggi costituisce via Maestra, sempre della medesima proprietà, appartiene invece alla zona omogenea di Categoria C "Parti del territorio come definite dal D.M. 2-4-1968 n. 1444, art. 2, comma primo, lettera C", in particolare nella sottocategoria "Csr - parti del territorio con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza"; il PRGC inoltre prevede la formazione di nuova viabilità che comporterebbe la suddivisione del lotto.

L'area oggetto di valutazione risulta, poi, all'interno delle zone di Classe IIIb3 di pericolosità geomorfologica (Tav. 3h2), ossia le "aree edificate caratterizzate da potenziali problematiche di natura idraulica e/o di stabilità dei pendii nelle quali le condizioni di pericolosità morfologica determinano situazioni di rischio non eliminabili e/o minimizzabili a fronte di fenomeni di dissesto a carattere eccezionale nonostante i possibili interventi di riassetto idrogeologico da realizzare a tutela del patrimonio esistente. A seguito della realizzazione di opere di riassetto territoriale sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico", normate dall'art. 20.1, comma 12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre, sempre in base a quanto prescritto dalla Tav. 3h2 del PRGC, il lotto ricade nelle "Aree a pericolosità molto elevata, inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria - EeA), mentre, il PAI la classifica all'interno delle "Aree inondazione piena catastrofica (Fascia C)".

Il terreno non risulta edificato, fatta eccezione per la presenza di tre fabbricati costruiti con materiale di recupero, adibiti a stalle per animali e ricovero attrezzi, che dovranno essere rimossi.

**Prezzo base d'asta: € 45'400,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45'400,00**

<b>Bene n° 1 - Abitazione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Via Maestra n° 214 A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 13, Part. 893-894 (graffati), Sub. /	<b>Superficie</b>	165,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato versa in un carente stato conservativo e necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'abitazione oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di Casale Monferrato (AL), presso la frazione Terranova, in via Maestra n° 214 A; la frazione Terranova risulta distante meno di 10 km dal centro cittadino in direzione Candia Lomellina. L'edificio è di tipo isolato ed insiste su terreno privato con area cortilizia, dotata di ingresso carraio, disposto ad Est della proprietà, verso via Maestra. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto non abitabile ed una piccola porzione seminterrata, adibita a centrale termica. L'edificio presenta una pianta irregolare, a causa degli ampliamenti e delle superfetazioni avvenute nel corso degli anni. Il lotto di proprietà confina ad Est con via Maestra (che risulta parte del mappale di proprietà), a Nord confina con terreni di altra proprietà, mentre ad Ovest e a Sud, su terreno di proprietà (bene n° 2).</p> <p>Il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto di valutazione, come indicato in precedenza, confina a Nord con terreni di altra proprietà, ad Est con via Maestra, a Sud e a Ovest con terreno della medesima proprietà. Per specifiche in merito ai confini e alle coerenze si rimanda al successivo capitolo "Confini".</p> <p>Gli ambienti risultano occupati da beni mobili e da persone.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		

<b>Bene n° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Via Maestra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 243	<b>Superficie</b>	2'190,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta allo stato attuale come incolto, sul quale sono presenti vegetazioni arbustive e di medio fusto in posizione casuale, e non è presente alcuna coltivazione di carattere seminativa cerealicola od altro.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Casale Monferrato (AL), presso la frazione Terranova, in via Maestra; la frazione Terranova risulta distante meno di 10 km dal centro cittadino in direzione Candia Lomellina.</p> <p>Il lotto in oggetto confina a Nord con terreni di altra proprietà, a Nord-Ovest e ad Ovest con fabbricati di altra proprietà e terreni pertinenziali, a Sud con terreni di altra proprietà, alcuni pertinenziali a fabbricati, ad Est con terreni di altra proprietà (oltre via Maestra), mentre a Nord-Est confina con il lotto appartenente al medesimo proprietario ("Bene n° 1").</p> <p>Il terreno risulta occupato da tettoie.</p> <p>Identificativi Catastali: Foglio 13, Part. 243</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		