

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	7
Lotto Unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	9
Confini.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	10
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	15
Dati Catastali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	17



Precisazioni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	18
Patti .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	19
Stato conservativo .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	20
Parti Comuni.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	24
Stato di occupazione .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	25
Provenienze Ventennali .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	29



Formalità pregiudizievoli .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	33
Normativa urbanistica .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	35
Regolarità edilizia .....	36
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	36
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	41
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	41
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T .....	41
Stima / Formazione lotti.....	41
Riepilogo bando d'asta.....	48
<b>Lotto Unico</b> .....	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2025 del R.G.E. ....	51
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 138.809,34</b> .....	51



## INCARICO

---

All'udienza del 26/07/2025, il sottoscritto Arch. Dorelli Patrizia, con studio in Corso Vercelli, 203 c/o Studio Progeo - 13045 - Gattinara (VC), email studio\_progeo@libero.it, PEC patrizia.dorelli@archiworldpec.it, Tel. 0163 826230, Fax 0163 826230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/07/2025 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) - Cantone Cerreto, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 45° 7'51.41"N Longitudine 8°29'59.47"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 45° 7'51.41"N Longitudine 8°29'59.47"E)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 45° 7'51.41"N Longitudine 8°29'59.47"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Il lotto in esame di perizia costituito da tre beni di cui l'appartamento in esame costituisce il Bene 1, è zonizzato nella periferia nord-orientale della Città di Casale Monferrato, a Sud del Fiume Po, la cui ansa più vicina si trova a circa 1,3 km, e ad Est dell'autostrada A26, il cui accesso è raggiungibile in poco più di 1 km. La zona pianeggiante ha carattere prevalentemente agricolo; l'area è normalmente conosciuta come "Cantone Cerreto" facente parte della Frazione Santa Maria del Tempio. Il lotto in oggetto di esecuzione ha forma pressoché rettangolare con lato maggiore in direzione S-O - N-E. I tre beni in cui risulta suddiviso il lotto, risultano accorpati a breve distanza dal confine di S-O. Alquanto singolare è la presenza all'interno del lotto, in posizione pressoché centrale di una palazzina individuata con propria identità catastale. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Est, attraverso strada privata collegata alla pubblica via che prende il nome dal medesimo Cantone Cerreto. Il lotto si trova a circa 3 km dall'abitato di Frassineto Po e a circa 5 km dal centro della Città di Casale Monferrato. L'altitudine del lotto è di 109 m s.l.m., appena 3 m sopra la quota arginale del fiume Po, il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica E. Il lotto costituito dai tre beni "appartamento", "autorimessa" e "magazzino" tra loro adiacenti, alcune murature di confine risultano condivise, costituisce un blocco isolato al margine S-O del terreno. Nel dettaglio l'appartamento posizionato al piano rialzato del fabbricato ed unico piano fuori terra, risulta di discreta metratura, composto da ingresso-soggiorno, cucina con ripostiglio, due bagni e due camere da letto, locali tutti ben disimpegnati. L'altezza interna di 2,8 m è comune a tutti gli ambienti. L'accesso all'appartamento è consentito attraverso una breve rampa di scale dal piano cortilizio e poi dal terrazzo posizionato sul prospetto S-O; un secondo terrazzo disimpegna a N-E le camere da letto. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. Le generose dimensioni delle strade consentono di raggiungere il bene con ogni tipologia di veicolo. Il lotto oggetto di perizia, nel vigente P.R.G. risulta inserito tra le Aree a Preminente Destinazione Agricola, nel dettaglio è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni.



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.

La scrivente ritiene sia doveroso fare chiarezza sull'indirizzo civico del lotto in oggetto di esecuzione, che risulta differente sia nei vari documenti consultati e posti a corredo della Esecuzione Immobiliare, sia in quelli reperiti personalmente ai fini dello svolgimento del compito peritale. In effetti seguendo le indicazioni della geografia antropica risulta che la Città di Casale Monferrato comprende ben nove frazioni tra cui le distinte Cerreto e Santa Maria del Tempio; ma acquisendo secondo le indicazioni ricevute presso il Settore Servizi Demografici della Città di Casale Monferrato l'indirizzo civico del lotto è: Cantone Cerreto S.M.T. n.49, dove S.M.T. abbrevia Santa Maria del Tempio.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Il lotto in esame di perizia costituito da tre beni di cui l'autorimessa in esame costituisce il Bene 2, è zonizzato nella periferia nord-orientale della Città di Casale Monferrato, a Sud del Fiume Po, la cui ansa più vicina si trova a circa 1,3 km, e ad Est dell'autostrada A26, il cui accesso è raggiungibile in poco più di 1 km. La zona pianeggiante ha carattere prevalentemente agricolo; l'area è normalmente conosciuta come "Cantone Cerreto" facente parte della Frazione Santa Maria del Tempio. Il lotto in oggetto di esecuzione ha forma pressoché rettangolare con lato maggiore in direzione S-O - N-E. I tre beni in cui risulta suddiviso il lotto, risultano accorpati a breve distanza dal confine di S-O. Alquanto singolare è la presenza all'interno del lotto, in posizione pressoché centrale di una palazzina individuata con propria identità catastale. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Est, attraverso strada privata collegata alla pubblica via che prende il nome dal medesimo Cantone Cerreto. Il lotto si trova a circa 3 km dall'abitato di Frassineto Po e a circa 5 km dal centro della Città di Casale Monferrato. L'altitudine del lotto è di 109 m s.l.m., appena 3 m sopra la quota arginale del fiume Po, il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica E. Il lotto costituito dai tre beni "appartamento", "autorimessa" e "magazzino" tra loro adiacenti, alcune murature di confine risultano condivise, costituisce un blocco isolato al margine S-O del terreno. Nel dettaglio l'autorimessa posizionata al piano terra del fabbricato, risulta di discreta metratura, circa 39,8 mq, composto da un unico spazio raggiungibile a raso dal cortile. L'altezza media interna è di 3,0 m. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. Le generose dimensioni delle strade consentono di raggiungere il bene con ogni tipologia di veicolo. Il lotto oggetto di perizia, nel vigente P.R.G. risulta inserito tra le Aree a Preminente Destinazione Agricola, nel dettaglio è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni.

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.

La scrivente ritiene sia doveroso fare chiarezza sull'indirizzo civico del lotto in oggetto di esecuzione, che risulta differente sia nei vari documenti consultati e posti a corredo della Esecuzione Immobiliare, sia in quelli reperiti personalmente ai fini dello svolgimento del compito peritale. In effetti seguendo le indicazioni della geografia antropica risulta che la Città di Casale Monferrato comprende ben nove frazioni tra cui le distinte Cerreto e Santa Maria del Tempio; ma acquisendo secondo le indicazioni ricevute presso il Settore Servizi Demografici della Città di Casale Monferrato l'indirizzo civico del lotto è: Cantone Cerreto S.M.T. n.49, dove S.M.T. abbrevia Santa Maria del Tempio.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Il lotto in esame di perizia costituito da tre beni di cui il magazzino in esame costituisce il Bene 3, è zonizzato nella periferia nord-orientale della Città di Casale Monferrato, a Sud del Fiume Po, la cui ansa più vicina si trova a circa 1,3 km, e ad Est dell'autostrada A26, il cui accesso è raggiungibile in poco più di 1 km. La zona pianeggiante ha carattere prevalentemente agricolo; l'area è normalmente conosciuta come "Cantone Cerreto" facente parte della Frazione Santa Maria del Tempio. Il lotto in oggetto di esecuzione ha forma pressoché rettangolare con lato maggiore in direzione S-O - N-E. I tre beni in cui risulta suddiviso il lotto, risultano accorpati a breve distanza dal confine di S-O. Alquanto singolare è la presenza all'interno del lotto, in posizione pressoché centrale di una palazzina individuata con propria identità catastale. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Est, attraverso strada privata collegata alla pubblica via che prende il nome dal medesimo Cantone Cerreto. Il lotto si trova a circa 3 km dall'abitato di Frassineto Po e a circa 5 km dal centro della Città di Casale Monferrato. L'altitudine del lotto è di 109 m s.l.m., appena 3 m sopra la quota arginale del fiume Po, il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica E. Il lotto costituito dai tre beni "appartamento", "autorimessa" e "magazzino" tra loro adiacenti, alcune murature di confine risultano condivise, costituisce un blocco isolato al margine S-O del terreno. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. Le generose dimensioni delle strade consentono di raggiungere il bene con ogni tipologia di veicolo. Il lotto oggetto di perizia, nel vigente P.R.G. risulta inserito tra le Aree a Preminente Destinazione Agricola, nel dettaglio è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni.

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.

La scrivente ritiene sia doveroso fare chiarezza sull'indirizzo civico del lotto in oggetto di esecuzione, che risulta differente sia nei vari documenti consultati e posti a corredo della Esecuzione Immobiliare, sia in quelli



reperiti personalmente ai fini dello svolgimento del compito peritale. In effetti seguendo le indicazioni della geografia antropica risulta che la Città di Casale Monferrato comprende ben nove frazioni tra cui le distinte Cerreto e Santa Maria del Tempio; ma acquisendo secondo le indicazioni ricevute presso il Settore Servizi Demografici della Città di Casale Monferrato l'indirizzo civico del lotto è: Cantone Cerreto S.M.T. n.49, dove S.M.T. abbrevia Santa Maria del Tempio.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

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

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

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

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



Dall'estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio risulta che:  
- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risulta alcuna annotazione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio risulta che:  
- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risulta alcuna annotazione.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dagli estratti per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio risulta che:  
- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nelle annotazioni risulta che con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;  
- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risulta alcuna annotazione.



## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Il lotto in oggetto di perizia estimativa, sito nel Comune Censuario di Casale Monferrato - B885 (AL), al Catasto Fabbricati, costituito da tre beni consistenti nei subalterni 3, 4 e 5 della particella 191, del foglio 62, insistenti sull'unico mappale 191 (ente urbano di 4290 mq), così confina:

- a Nord-Est con proprietà private: C.T. fg. 62 particella 1 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; C.T. fg. 62 particella 345 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; C.F. fg. 62 particella 3, subb. 6 e 7, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- a Sud-Est con proprietà privata: C.T. fg. 62 particella 278 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- a Sud-Ovest con proprietà privata: C.T. fg. 62 particella 247 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- a Nord-Ovest con pubblica strada Cantone Cerreto, individuata alla Tavola 3b1 del PRGC.

Pressoché al centro del lotto in esame, e quindi circondato su tutti i lati, è presente un immobile costituito, al C.F., dalla particella 216 del foglio 62, formata dai quattro subalterni 1, 3, 6 e 7, di proprietà, in quote differenti alle esecutate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La palazzina grava planimetricamente totalmente sull'area di 160 mq iscritta al C.T. sempre al foglio 62 particella 216 di qualità Ente Urbano.

Nel dettaglio il bene n° 1, consistente nella particella identificata al C.F. con il numero 191, sub. 4, del foglio 62, confina a Sud-Est con la particella 191, sub. 3 del foglio 62; a Nord-Ovest con la particella 191, sub 5 del foglio 62, a Nord-Est, confina con la particella, identificata al C.T. con il n° 191 pari foglio 62, ed infine a Sud Ovest, parzialmente con la particella 191, sub 3 del foglio 62 e principalmente con la particella, identificata al C.T. con il n° 191 pari foglio 62.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Il lotto in oggetto di perizia estimativa, sito nel Comune Censuario di Casale Monferrato - B885 (AL), al Catasto Fabbricati, costituito da tre beni consistenti nei subalterni 3, 4 e 5 della particella 191, del foglio 62, insistenti sull'unico mappale 191 (ente urbano di 4290 mq), così confina:

- a Nord-Est con proprietà private: C.T. fg. 62 particella 1 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; C.T. fg. 62 particella 345 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; C.F. fg. 62 particella 3, subb. 6 e 7, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- a Sud-Est con proprietà privata: C.T. fg. 62 particella 278 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- a Sud-Ovest con proprietà privata: C.T. fg. 62 particella 247 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- a Nord-Ovest con pubblica strada Cantone Cerreto, individuata alla Tavola 3b1 del PRGC.

Pressoché al centro del lotto in esame, e quindi circondato su tutti i lati, è presente un immobile costituito, al C.F., dalla particella 216 del foglio 62, formata dai quattro subalterni 1, 3, 6 e 7, di proprietà, in quote differenti alle esecutate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La palazzina grava planimetricamente totalmente sull'area di 160 mq iscritta al C.T. sempre al foglio 62 particella 216 di qualità Ente Urbano.

Nel dettaglio il bene n° 2, consistente nella particella identificata al C.F. con il numero 191, sub. 5, del foglio 62, confina a Sud-Est con la particella 191, sub. 4 del foglio 62; a Sud-Ovest, a Nord-Ovest, ed a Nord-Est, confina con la particella, identificata al C.T. con il n° 191 pari foglio 62.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**



Il lotto in oggetto di perizia estimativa, sito nel Comune Censuario di Casale Monferrato - B885 (AL), al Catasto Fabbricati, costituito da tre beni consistenti nei subalterni 3, 4 e 5 della particella 191, del foglio 62, insistenti sull'unico mappale 191 (ente urbano di 4290 mq), così confina:

- a Nord-Est con proprietà private: C.T. fg. 62 particella 1 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; C.T. fg. 62 particella 345 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; C.F. fg. 62 particella 3, subb. 6 e 7, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- a Sud-Est con proprietà privata: C.T. fg. 62 particella 278 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- a Sud-Ovest con proprietà privata: C.T. fg. 62 particella 247 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- a Nord-Ovest con pubblica strada Cantone Cerreto, individuata alla Tavola 3b1 del PRGC.

Pressoché al centro del lotto in esame, e quindi circondato su tutti i lati, è presente un immobile costituito, al C.F., dalla particella 216 del foglio 62, formata dai quattro subalterni 1, 3, 6 e 7, di proprietà, in quote differenti alle esecutate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La palazzina grava planimetricamente totalmente sull'area di 160 mq iscritta al C.T. sempre al foglio 62 particella 216 di qualità Ente Urbano.

Nel dettaglio il bene n° 1, consistente nella particella identificata al C.F. con il numero 191, sub. 4, del foglio 62, confina a Sud-Est con la particella 191, sub. 3 del foglio 62; a Nord-Ovest con la particella 191, sub 5 del foglio 62, a Nord-Est, confina con la particella, identificata al C.T. con il n° 191 pari foglio 62, ed infine a Sud Ovest, parzialmente con la particella 191, sub 3 del foglio 62 e principalmente con la particella, identificata al C.T. con il n° 191 pari foglio 62.

Nel dettaglio il bene n° 3, consistente nella particella identificata al C.F. con il numero 191, sub. 3, del foglio 62, confina a Sud-Ovest, parzialmente a Nord-Ovest, a Nord-Est, ed a Sud-Est con la particella, identificata al C.T. con il n° 191 pari foglio 62, parzialmente a Nord-Ovest con la particella, C.F., 191, sub. 4 del foglio 62.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bagno N-O	6,69 mq	8,55 mq	1	8,55 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Bagno	10,05 mq	12,17 mq	1	12,17 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Disimpegno N-O	5,60 mq	6,38 mq	1	6,38 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Camera	18,53 mq	21,09 mq	1	21,09 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Camera S-E	18,86 mq	21,84 mq	1	21,84 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Disimpegno S-E	4,06 mq	4,79 mq	1	4,79 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Soggiorno-ingresso	33,64 mq	37,68 mq	1	37,68 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Cucina	18,87 mq	21,57 mq	1	21,57 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Ripostiglio	4,45 mq	5,90 mq	1	5,90 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Terrazzo N-E	11,86 mq	11,86 mq	0,25	2,96 mq	0,00 m	Terra (rialzato)
Terrazzo S-O	18,02 mq	18,02 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	Terra (rialzato)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>147,43 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>147,43 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che catastalmente l'unità residenziale è considerata al "Piano terra", ma risulta raggiungibile dal piano cortile attraverso una scala di sei alzate per un'altezza di circa 105 cm; per cui si tratta di piano rialzato. Per questo motivo nella consistenza del bene vengono comprese le superfici dei terrazzi.

Verificato che la somma delle misure areali dei vani coincidono con la somma di quelle estrapolate dalle planimetrie catastali, si è preferito riportare, per più facile lettura la consistenza sulla base della documentazione strutturata.

Nella valutazione della consistenza dell'immobile si è tenuto conto esclusivamente delle opere regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale. Le due non conformità riscontrate non influiscono in alcun modo sulla valutazione della consistenza immobiliare ma risultano oggetto di un deprezzamento separato. Nella valutazione del bene non è considerata la parte pertinenziale esterna. L'esperto stimatore ritiene del tutto inutile un maggior approfondimento del rilievo architettonico, peraltro già centimetrico, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	37,99 mq	46,97 mq	1	46,97 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,97 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Verificato che le misure areali dell'autorimessa coincide con quella estrapolata dalla planimetria catastale, si è preferito riportare, per più facile lettura la consistenza sulla base della documentazione strutturata.

Nella valutazione del bene non è considerata la parte pertinenziale esterna. L'esperto stimatore ritiene del tutto inutile un maggior approfondimento del rilievo architettonico, peraltro già centimetrico, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	129,49 mq	147,07 mq	1	147,07 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>147,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>147,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Verificato che le misure areali dell'autorimessa coincide con quella estrapolata dalla planimetria catastale, si è preferito riportare, per più facile lettura la consistenza sulla base della documentazione strutturata. Nella valutazione del bene non è considerata la parte pertinenziale esterna. L'esperto stimatore ritiene del tutto inutile un maggior approfondimento del rilievo architettonico, peraltro già centimetrico, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,0 vani Rendita € 387,34 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 146 mq escluse aree scoperte 138 mq Rendita € 387,34 Piano T
Dal 10/04/2016 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 146 mq escluse aree scoperte 138 mq



		Rendita € 387,34 Piano T
Dal 09/02/2017 al 26/04/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 148 mq escluse aree scoperte 140 mq Rendita € 387,34 Piano T
Dal 09/02/2017 al 29/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 148 mq escluse aree scoperte 140 mq Rendita € 387,34 Piano T

La scrivente ritiene che giovi per la chiarezza della Procedura, elencare l'iter catastale anche della particella n. 191 del foglio 62, al Catasto Terreni (ex NCT) del Comune Censuario di Casale Monferrato, anche alla luce dell'errore commesso nella Variazione d'Ufficio del 27/01/1997 in atti dal 28/01/1997 TM 595/78 (n. 8.2/1997).

Particella originale dall'impianto meccanografico del 20/06/1984: Foglio 62, Particella 191, Qualità/Classe: Seminativo Irriguo 2 di 10.000 mq.

La particella originale genera, per Variazione d'Ufficio dal 13/04/1995, 2 particelle: Foglio 62, Particella 216, Qualità/Classe: Ente Urbano di 4.450 mq, e Foglio 62, Particella 191, Qualità/Classe: Seminativo Irriguo 2 di 5.550 mq.

A sua volta le due particelle, sempre con Variazione d'Ufficio del 27/01/1997, le 3 particelle: Foglio 62, Particella 216, Qualità/Classe: Ente Urbano di 4.290 mq, Foglio 62, Particella 278, Qualità/Classe: Seminativo Irriguo 2 di 5.550 mq, e Foglio 62, Particella 191, Qualità/Classe: Ente Urbano di 160 mq.

In data 09/12/2017, mediante Variazione d'Ufficio per correzione di errore consistente in Rettifica mappa e censuario per errata registrazione si formavano i mappali: Foglio 62, Particella 216, Qualità/Classe Ente Urbano di 160 mq, e Foglio 62 Particella 191 Qualità/Classe Ente Urbano di 4.290 mq.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 mq Rendita € 59,91 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 59,91 Piano T



Dal 10/04/2016 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 59,91 Piano T
Dal 09/02/2017 al 26/04/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 mq Superficie catastale 45 mq Rendita € 59,91 Piano T
Dal 09/02/2017 al 29/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 mq Superficie catastale 45 mq Rendita € 59,91 Piano T

La scrivente ritiene che giovi per la chiarezza della Procedura, elencare l'iter catastale anche della particella n. 191 del foglio 62, al Catasto Terreni (ex NCT) del Comune Censuario di Casale Monferrato, anche alla luce dell'errore commesso nella Variazione d'Ufficio del 27/01/1997 in atti dal 28/01/1997 TM 595/78 (n. 8.2/1997).

Particella originale dall'impianto meccanografico del 20/06/1984: Foglio 62, Particella 191, Qualità/Classe: Seminativo Irriguo 2 di 10.000 mq.

La particella originale genera, per Variazione d'Ufficio dal 13/04/1995, 2 particelle: Foglio 62, Particella 216, Qualità/Classe: Ente Urbano di 4.450 mq, e Foglio 62, Particella 191, Qualità/Classe: Seminativo Irriguo 2 di 5.550 mq.

A sua volta le due particelle, sempre con Variazione d'Ufficio del 27/01/1997, le 3 particelle: Foglio 62, Particella 216, Qualità/Classe: Ente Urbano di 4.290 mq, Foglio 62, Particella 278, Qualità/Classe: Seminativo Irriguo 2 di 5.550 mq, e Foglio 62, Particella 191, Qualità/Classe: Ente Urbano di 160 mq.

In data 09/12/2017, mediante Variazione d'Ufficio per correzione di errore consistente in Rettifica mappa e censuario per errata registrazione si formavano i mappali: Foglio 62, Particella 216, Qualità/Classe Ente Urbano di 160 mq, e Foglio 62 Particella 191 Qualità/Classe Ente Urbano di 4.290 mq.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 06/07/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 130 mq Rendita € 127,57 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 130 mq Superficie catastale 145 mq Rendita € 127,57



		Piano T
Dal 10/04/2016 al 09/02/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 130 mq Superficie catastale 145 mq Rendita € 127,57 Piano T
Dal 09/02/2017 al 29/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 191, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 130 mq Superficie catastale 143 mq Rendita € 127,57 Piano T

La scrivente ritiene che giovi per la chiarezza della Procedura, elencare l'iter catastale anche della particella n. 191 del foglio 62, al Catasto Terreni (ex NCT) del Comune Censuario di Casale Monferrato, anche alla luce dell'errore commesso nella Variazione d'Ufficio del 27/01/1997 in atti dal 28/01/1997 TM 595/78 (n. 8.2/1997).

Particella originale dall'impianto meccanografico del 20/06/1984: Foglio 62, Particella 191, Qualità/Classe: Seminativo Irriguo 2 di 10.000 mq.

La particella originale genera, per Variazione d'Ufficio dal 13/04/1995, 2 particelle: Foglio 62, Particella 216, Qualità/Classe: Ente Urbano di 4.450 mq, e Foglio 62, Particella 191, Qualità/Classe: Seminativo Irriguo 2 di 5.550 mq.

A sua volta le due particelle, sempre con Variazione d'Ufficio del 27/01/1997, le 3 particelle: Foglio 62, Particella 216, Qualità/Classe: Ente Urbano di 4.290 mq, Foglio 62, Particella 278, Qualità/Classe: Seminativo Irriguo 2 di 5.550 mq, e Foglio 62, Particella 191, Qualità/Classe: Ente Urbano di 160 mq.

In data 09/12/2017, mediante Variazione d'Ufficio per correzione di errore consistente in Rettifica mappa e censuario per errata registrazione si formavano i mappali: Foglio 62, Particella 216, Qualità/Classe Ente Urbano di 160 mq, e Foglio 62 Particella 191 Qualità/Classe Ente Urbano di 4.290 mq.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	191	4	2	A2	2	6 vani	148 mq - totale escluse aree scoperte	387,34 €	T	C.T., Fg. 62, P. 191



								140 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	191	5	2	C6	2	40 mq	45 mq	59,91 €	T	C.T., Fg. 62, P. 191

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	191	3	2	C2	3	130 mq	143 mq	127,57 €	T	C.T., Fg. 62, P. 191

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**



### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Certificato di Residenza Storico, il Certificato di Stato di famiglia dell'esecutata, dai quali risulta che:

- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e costituisce famiglia con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Inoltre al Comune di Casale Monferrato (AL) é stato richiesto l'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio, dal quale risulta che:

- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risulta alcuna annotazione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Certificato di Residenza Storico, il Certificato di Stato di famiglia dell'esecutata, dai quali risulta che:

- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e costituisce famiglia con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Inoltre al Comune di Casale Monferrato (AL) é stato richiesto l'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio, dal quale risulta che:

- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risulta alcuna annotazione.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i Certificati di Residenza Storico, i Certificati di Stato di famiglia delle esegutate, dai quali risulta che:

- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e costituisce famiglia con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e costituisce famiglia con con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Inoltre al Comune di Casale Monferrato (AL), per entrambe le esegutate, é stato richiesto l'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio, dai quali risulta che:

- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nelle annotazioni risulta che con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risulta alcuna annotazione.

## **PATTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Pur trattandosi di tre beni costituenti unico lotto non sono state riscontrate parti comuni interne alla planimetria catastale tranne per l'area pertinenziale, destinata parte a cortile e parte a giardino, identificata al C.T. al foglio 62, particella 191, non menzionata sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---



Pur trattandosi di tre beni costituenti unico lotto non sono state riscontrate parti comuni interne alla planimetria catastale tranne per l'area pertinenziale, destinata parte a cortile e parte a giardino, identificata al C.T. al foglio 62, particella 191, non menzionata sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Pur trattandosi di tre beni costituenti unico lotto non sono state riscontrate parti comuni interne alla planimetria catastale tranne per l'area pertinenziale, destinata parte a cortile e parte a giardino, identificata al C.T. al foglio 62, particella 191, non menzionata sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Il bene 1, composto da unità residenziale, è dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità e risulta immediatamente fruibile, fatto salvo l'intervento di riformazione della zona filtro tra i bagni e le zone giorno e notte, ed i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, la lucidatura dei pavimenti, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, riscaldamento ed elettrico, seppure non siano state riscontrate le relative certificazioni. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - buono
- copertura - buono
- finiture edili - discreto
- serramenti - discreto
- impiantistico - sufficiente
- energetico - insufficiente

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Il bene 2, costituito da autorimessa, è dotato del solo impianto elettrico per illuminazione e forza elettromotrice, e risulta immediatamente fruibile. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è sufficiente. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare l'impianto elettrico, seppure non siano state riscontrate le relative certificazioni. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - buono
- copertura - discreto
- finiture edili - sufficiente
- serramenti - sufficiente
- impiantistico - sufficiente



### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Il bene 3, costituito da magazzino, è dotato del solo impianto elettrico per illuminazione e forza elettromotrice, e risulta immediatamente fruibile. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è sufficiente. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare l'impianto elettrico, seppure non siano state riscontrate le relative certificazioni. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - buono
- copertura - discreto
- finiture edili - sufficiente
- serramenti - sufficiente
- impiantistico - sufficiente

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Le parti comuni al lotto oggetto di stima sono: le corti interne, i giardini di pertinenza che circondano i beni. L'insieme delle pertinenze si configura catastalmente come ente urbano di 4290 mq censito nel Comune Censuario di Casale Monferrato, al C.T. foglio 62 particella 191, a cui risultano graffati i subalterni residenziali: pari particella 191, subb. 3, 4 e 5. Si sottolinea come la graffatura indicata graficamente in planimetria evidenzia esclusivamente un vincolo pertinenziale formale e descrittivo. Non risulta depositato alcun elaborato planimetrico esplicativo.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Le parti comuni al lotto oggetto di stima sono: le corti interne, i giardini di pertinenza che circondano i beni. L'insieme delle pertinenze si configura catastalmente come ente urbano di 4290 mq censito nel Comune Censuario di Casale Monferrato, al C.T. foglio 62 particella 191, a cui risultano graffati i subalterni residenziali: pari particella 191, subb. 3, 4 e 5. Si sottolinea come la graffatura indicata graficamente in planimetria evidenzia esclusivamente un vincolo pertinenziale formale e descrittivo. Non risulta depositato alcun elaborato planimetrico esplicativo.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Le parti comuni al lotto oggetto di stima sono: le corti interne, i giardini di pertinenza che circondano i beni. L'insieme delle pertinenze si configura catastalmente come ente urbano di 4290 mq censito nel Comune Censuario di Casale Monferrato, al C.T. foglio 62 particella 191, a cui risultano graffati i subalterni residenziali: pari particella 191, subb. 3, 4 e 5. Si sottolinea come la graffatura indicata graficamente in planimetria evidenzia esclusivamente un vincolo pertinenziale formale e descrittivo. Non risulta depositato alcun elaborato planimetrico esplicativo.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Parallelo al confine di proprietà N-O del lotto in oggetto di stima, e cartografato nella mappa strutturata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Alessandria, corre un cavetto irriguo che ha generato servitù passiva di acquedotto per irrigazione.

Il margine N-E del lotto risulta interessato da una strada presumibilmente a carattere interpoderale, seppur non rappresentata e definita nella mappa catastale, che unisce in continuità la pubblica via Cantone Cerreto a N-O con la strada poderale presente e strutturata a S-E. Tutto il tratto stradale antistante il lotto in esecuzione risulta ampliato sulla proprietà delle esegutate fino all'aiuola posta al piede della recinzione, ed asfaltato.

Particolare attenzione va riposta alla situazione, alquanto anomala, della presenza di una palazzina composta da due unità residenziali, un'autorimessa ed un magazzino, nel dettaglio, fg. 62, particella 216, subb. 1, 3, 6 e 7 posizionato proprio internamente alla particella C.T., 191, pari foglio 62, comunque non oggetto della perizia estimativa. A tutt'oggi non sussistono problematiche afferenti la situazione in quanto la proprietà dei subalterni relativi alla particella 216, seppure in quote differenti, coincide con le esegutate; ma in caso di assegnazione del lotto pignorato si verrebbe a creare una situazione da ridefinire dal punto di vista logistico-legislativo. A parere della scrivente, successivamente all'atto di trasferimento dei beni pignorati, si dovrà provvedere a formalizzare ed imporre sul bene C.T., foglio 62 particella 191, una servitù di passaggio coattiva a favore sia dei beni oggetto di trasferimento, sia a favore della particella 216, interclusa, non avendo accesso alla strada pubblica sia per ciò che attiene alla viabilità pedonale e carraia sia rispetto agli impianti consistenti in tutte le reti tecnologiche così come già attualmente insistono.

La scrivente, in sede di perizia non è entrata nel merito di indennizzi, costituzioni di servitù, compensazioni, e quant'alto necessario alla regolarizzazione organizzativa dell'area iscritta al C.T., foglio 62, particella 191. In pratica gli immobili vengono stimati nello stato di fatto in cui si trovano, applicando comunque un congruo deprezzamento per la mancata completezza territoriale del lotto.

Non si è rilevata l'esistenza di censi, livelli o usi civici, gravanti sull'intero lotto pignorato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Parallelo al confine di proprietà N-O del lotto in oggetto di stima, e cartografato nella mappa strutturata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Alessandria, corre un cavetto irriguo che ha generato servitù passiva di acquedotto per irrigazione.

Il margine N-E del lotto risulta interessato da una strada presumibilmente a carattere interpoderale, seppur non rappresentata e definita nella mappa catastale, che unisce in continuità la pubblica via Cantone Cerreto a N-O con la strada poderale presente e strutturata a S-E. Tutto il tratto stradale antistante il lotto in esecuzione risulta ampliato sulla proprietà delle esegutate fino all'aiuola posta al piede della recinzione, ed asfaltato.

Particolare attenzione va riposta alla situazione, alquanto anomala, della presenza di una palazzina composta da due unità residenziali, un'autorimessa ed un magazzino, nel dettaglio, fg. 62, particella 216, subb. 1, 3, 6 e 7 posizionato proprio internamente alla particella C.T., 191, pari foglio 62, comunque non oggetto della perizia estimativa. A tutt'oggi non sussistono problematiche afferenti la situazione in quanto la proprietà dei subalterni relativi alla particella 216, seppure in quote differenti, coincide con le esegutate; ma in caso di assegnazione del lotto pignorato si verrebbe a creare una situazione da ridefinire dal punto di vista logistico-legislativo. A parere della scrivente, successivamente all'atto di trasferimento dei beni pignorati, si dovrà provvedere a formalizzare ed imporre sul bene C.T., foglio 62 particella 191, una servitù di passaggio coattiva a favore sia dei beni oggetto di trasferimento, sia a favore della particella 216, interclusa, non avendo accesso alla strada pubblica sia per ciò che attiene alla viabilità pedonale e carraia sia rispetto agli impianti consistenti in tutte le reti tecnologiche così come già attualmente insistono.

La scrivente, in sede di perizia non è entrata nel merito di indennizzi, costituzioni di servitù, compensazioni, e quant'alto necessario alla regolarizzazione organizzativa dell'area iscritta al C.T., foglio 62, particella 191. In pratica gli immobili vengono stimati nello stato di fatto in cui si trovano, applicando comunque un congruo deprezzamento per la mancata completezza territoriale del lotto.



Non si è rilevata l'esistenza di censi, livelli o usi civici, gravanti sull'intero lotto pignorato.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Parallelo al confine di proprietà N-O del lotto in oggetto di stima, e cartografato nella mappa strutturata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Alessandria, corre un cavetto irriguo che ha generato servitù passiva di acquedotto per irrigazione.

Il margine N-E del lotto risulta interessato da una strada presumibilmente a carattere interpodereale, seppur non rappresentata e definita nella mappa catastale, che unisce in continuità la pubblica via Cantone Cerreto a N-O con la strada podereale presente e strutturata a S-E. Tutto il tratto stradale antistante il lotto in esecuzione risulta ampliato sulla proprietà delle esegutate fino all'aiuola posta al piede della recinzione, ed asfaltato.

Particolare attenzione va riposta alla situazione, alquanto anomala, della presenza di una palazzina composta da due unità residenziali, un'autorimessa ed un magazzino, nel dettaglio, fg. 62, particella 216, subb. 1, 3, 6 e 7 posizionato proprio internamente alla particella C.T., 191, pari foglio 62, comunque non oggetto della perizia estimativa. A tutt'oggi non sussistono problematiche afferenti la situazione in quanto la proprietà dei subalterni relativi alla particella 216, seppure in quote differenti, coincide con le esegutate; ma in caso di assegnazione del lotto pignorato si verrebbe a creare una situazione da ridefinire dal punto di vista logistico-legislativo. A parere della scrivente, successivamente all'atto di trasferimento dei beni pignorati, si dovrà provvedere a formalizzare ed imporre sul bene C.T., foglio 62 particella 191, una servitù di passaggio coattiva a favore sia dei beni oggetto di trasferimento, sia a favore della particella 216, interclusa, non avendo accesso alla strada pubblica sia per ciò che attiene alla viabilità pedonale e carraia sia rispetto agli impianti consistenti in tutte le reti tecnologiche così come già attualmente insistono.

La scrivente, in sede di perizia non è entrata nel merito di indennizzi, costituzioni di servitù, compensazioni, e quant'alto necessario alla regolarizzazione organizzativa dell'area iscritta al C.T., foglio 62, particella 191. In pratica gli immobili vengono stimati nello stato di fatto in cui si trovano, applicando comunque un congruo deprezzamento per la mancata completezza territoriale del lotto.

Non si è rilevata l'esistenza di censi, livelli o usi civici, gravanti sull'intero lotto pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede caratteristiche edilizie assolutamente anomale rispetto all'edilizia residenziale classica. Infatti l'appartamento realizzato tra il 1997 ed il 1998 risulta dalla trasformazione di parte di un magazzino per ricovero attrezzature consistente principalmente in un capannone prefabbricato, costruito a sua volta, tra il 1977 ed il 1978, in una abitazione civile. L'unità residenziale è formata da locali soggiorno-ingresso, cucina collegata a ripostiglio, due camere e due bagni. Le altezze utili dei vani sono omogenee e si attestano a 2,8 m. Il solaio di calpestio è stato realizzato mediante sopraelevazione dal piano del magazzino di circa 1 m, formando così un cavedio aerato isolante dal piano sottostante. Il solaio di copertura è stato realizzato al di sotto del tetto originario del capannone. Gli orizzontamenti sono stati realizzati mediante solai a doppia campata poggianti in parte sulle murature esistenti ed in parte su travi centrali, a loro volta portate da pilastri in calcestruzzo armato. Lo stato di manutenzione è decisamente buono in considerazione dell'età costruttiva; non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti. Sono evidenti in tutti gli ambienti dell'appartamento, seppure tinteggiate all'intradosso, le tracce dei travetti probabilmente dovute alla mancanza di coibentazione all'estradosso. L'esposizione del fabbricato è discreta: l'affaccio principale è a Sud-Ovest, il margine Nord-Ovest risulta oscurato, ma protetto da magazzino, in proprietà, per tutta l'altezza, il prospetto Nord-Est è parzialmente a confine con il magazzino, mentre il margine Sud-Est risulta condiviso a circa metà altezza con l'autorimessa, sempre in proprietà. Tutte le foronomie sono concentrate esclusivamente sui prospetti Sud-Ovest e Nord-Est. Le fondazioni, che non sono state oggetto di



analisi approfondita, sono dirette nel substrato costituito da sabbie e limi argillosi formate principalmente da plinti in calcestruzzo armato. Le elevazioni portanti sono in murature di blocchi di calcestruzzo rivestite esternamente da blocchi splittati in cls a vista, intonacate all'interno, in buono stato conservativo. Le tramezze sono in laterizi forati, intonacate e tinteggiate. La copertura è in copponi di calcestruzzo armato con manto di finitura in lastre di metallo sagomate a tegole di laterizio in discreto stato manutentivo. I serramenti esterni sono in p.v.c. di colore bianco in buono stato manutentivo, protetti da persiane in alluminio di colore marrone. I vetri sono multistrato a camera di isolamento. Sono presenti le zanzariere. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato con rivestimenti in pannelli di legno. Le porte interne sono tutte in legno tamburato, di semplice fattura, a battente. L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo, con collegamenti sottotraccia; i frutti hanno continuità tipologica. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante termosifoni di alluminio. La caldaia, a condensazione, è posizionata nel ripostiglio posto accanto alla cucina. La medesima caldaia viene impiegata per la distribuzione dell'acqua calda sanitaria. L'impianto è integrato da stufa a pellet e stufa-camino a legna. Sono presenti impianti di climatizzazione. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma seppure non siano state riscontrate certificazioni. I pavimenti sono in ceramica, eterogenei, con piastrelle a forma quadrata, ed in buon stato manutentivo, e così pure il rivestimento completo delle pareti dei bagni. I terrazzi sono rivestiti in piastrelle rettangolari di gres antigelivo e contornati da cordolatura in pietra; le ringhiere, a disegno semplice, sono in ferro verniciato. I davanzali e le soglie sono in pietra. I bagni sono due: il bagno padronale risulta dotato di vaso, bidet, vasca da bagno e lavabo; il secondo di vaso, bidet, lavabo e doccia.

La scrivente ritiene importante sottolineare come, pur essendo l'area di Cantone Cerreto raggiunta dalla rete di distribuzione del gas metano, l'alimentazione della caldaia a servizio dell'appartamento avvenga tramite gas di petrolio liquefatto stoccato presso un dedicato serbatoio privato interrato nel giardino, immediatamente ad Ovest del fabbricato.

Seconda precisazione riguarda l'impianto di smaltimento delle acque luride. Nonostante l'area urbanistica sia raggiunta da fognatura comunale, le acque nere e grigie vengono smaltite, dopo trattamento mediante fossa imhoff, direttamente in pozzo perdente, situato a Nord-Est del fabbricato. Tale procedimento di smaltimento dei reflui venne approvato giusta Concessione Edilizia n° 152 del 5 novembre 1997.

L'intero lotto è dotato di ampio cortile interno ed aree a giardino; tutte queste aree afferenti all'ente urbano individuato, al C.T., con il mappale 191 del foglio 62, non fanno parte della valutazione.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

L'immobile adibito ad autorimessa che è parte integrante del compendio pignorato possiede semplici caratteristiche edilizie delle tettoie semi-prefabbricate realizzate nella seconda metà del secolo scorso. Infatti l'autorimessa veniva realizzata in sede di prima variante edilizia approvata il 11 aprile 1978, (variante della Concessione Edilizia n° 252 del 8/8/1977). Primariamente l'immobile risultava adibito a locale di sgombero, e poi a seguito di apertura carraia sul margine Nord-Est, giusta concessione edilizia n° 152 del 5/11/1997, veniva trasformato in autorimessa, così come riportato nella planimetria catastale. Si precisa che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato permane la dicitura "Locale di sgombero". L'autorimessa ad unico vano, di cospicua superficie pari a circa 38 mq, così come disposta è in grado di ospitare più veicoli. L'altezza media è di 3,0 m.

Le strutture verticali sono costituite in parte in muratura in blocchi di cls, ed in parte in pilastri di calcestruzzo armato; nel complesso si può definire una struttura semi-prefabbricata. I puntoni del tetto poggiano a Sud-Est sul muro del capannone principale esistente ed a Nord-Ovest su una trave in c.a.. L'accesso, a raso col piano cortilizio, è a tutta apertura consentito mediante un portone in ferro verniciato. a doppia anta; la parte superiore risulta formata da campiture in vetro. Altre due luci a nastro, sempre in ferro sono disposte sul prospetto Nord-Ovest. Il pavimento in battuto di cemento risulta rivestito da un pavimento galleggiante in pessimo stato manutentivo. L'esposizione elio-climatica del fabbricato è buona: l'affaccio principale è a Sud-Ovest, il margine Nord-Est risulta oscurato, ma protetto dalla costruzione residenziale, di pari proprietà, per



tutta l'altezza, i prospetti Sud-Est e Nord-Est sono totalmente liberi. Le fondazioni, che non sono state oggetto di analisi approfondita, sono dirette nel substrato costituito da sabbie e limi argillosi formate principalmente da plinti e cordoli in calcestruzzo armato. La copertura è ad orditura lignea con manto di finitura in lastre di metallo sagomate a tegole di laterizio in discreto stato manutentivo. Unico impianto presente è quello di illuminazione e di forza elettromotrice. L'intero lotto è dotato di ampio cortile interno ed aree a giardino; tutte queste aree afferenti all'ente urbano individuato, al C.T., con il mappale 191 del foglio 62, non fanno parte della valutazione.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

L'immobile adibito a magazzino che è parte integrante del compendio pignorato possiede semplici caratteristiche edilizie dei capannoni prefabbricati realizzati nella seconda metà del secolo scorso. Infatti il magazzino veniva realizzato in sede di prima Concessione Edilizia n° 252 del 8/8/1977. Successivamente con Variante di Concessione in data 8/11/1977, l'immobile veniva ampliato ed in ultimo, con variante alla Concessione Edilizia 152 del 5/11/1997 veniva ridotto in superficie a beneficio di una zona residenziale. La definizione catastale ed urbanistica sono sempre coincise: magazzino.

Il magazzino ad unico vano, di importante superficie pari a circa 130 mq, è formata da due blocchi; un primo di forma rettangolare risulta a diretto contatto con l'area cortilizia, di altezza media interna di 6,5 m; un secondo di forma pressoché quadrata è posto a Sud-Ovest del primo, di altezza media interna di 6,2 m. Le strutture, pressoché tutte prefabbricate sono costituite da pilastri, travi di banchina e travi di colmo, i calcestruzzo armato, i tamponamenti murari sono in blocchi di cemento colorati. Il solaio di copertura, coincidente con il tetto, a doppia falda, diversificato per tipologia sui due blocchi, è costituito da copponi, in parte nervati, in calcestruzzo armato. Il manto di copertura è in lastre di lamiera verniciate e sagomate a tegole curve. L'accesso, a raso col piano cortilizio, è a tutta apertura consentito mediante un portone in ferro verniciato. a doppia anta; la parte superiore, per tre quarti, risulta formata da campiture in vetro, in pessimo stato di conservazione. Altre cinque luci a nastro, sempre i ferro sono disposte sui prospetti Sud-Est, Sud-Ovest, e Nord-Ovest. Il pavimento è in battuto di cemento. L'esposizione elio-climatica del fabbricato è da ritenersi sufficiente per un magazzino, risultando solo marginalmente interessato da illuminazione solare diretta. Le fondazioni, che non sono state oggetto di analisi approfondita, sono dirette nel substrato costituito da sabbie e limi argillosi formate principalmente da plinti e cordoli in calcestruzzo armato. Unico impianto presente è quello di illuminazione e di forza elettromotrice; i frutti ed i collegamenti risultano a vista. L'intero lotto è dotato di ampio cortile interno ed aree a giardino; tutte queste aree afferenti all'ente urbano individuato, al C.T., con il mappale 191 del foglio 62, non fanno parte della valutazione.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

L'immobile risulta occupato esclusivamente dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla di Lei famiglia composta dal coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T

L'immobile risulta occupato principalmente dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla di Lei famiglia composta dal coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T

L'immobile risulta occupato principalmente dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla di Lei famiglia composta dal coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, subordinatamente dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1974 al 19/03/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Montarolo Fernando	20/06/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/07/1974	3081	2637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/1997 al 17/12/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Vellano Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/1997		
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			08/07/1997	3641	3028
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR sede Casale Monferrato (AL)	19/03/1997	27	1084
Dal 17/12/1997 al 10/04/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Armando Aceto	17/12/1997	139701	11181
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/01/1998	197	166
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/04/2016 al 26/04/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Garanzini Eliliana</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Milano	26/04/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			02/12/2016	5659	4271
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		US sede Casale Monferrato (AL)	18/10/2016	737	9990
Dal 26/04/2017 al 29/12/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Milano	26/04/2017	100180	12465
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SPI di Casale Monferrato	04/05/2017	1941	1492
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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.

In merito alla Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta trascritta in data 04/10/2022 ai nn. 4967/4022 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto Notaio Armando Aceto, corrente in Casale Monferrato (AL), del 17/12/1997.

In merito alla Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta trascritta in data 04/05/2017 ai nn. 1942/1493 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto atto Notaio Roberto Milano, corrente in Casale Monferrato (AL), del 26/04/2017.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1974 al 19/03/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Montarolo Fernando	20/06/1974		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			03/07/1974	3081	2637
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 19/03/1997 al 17/12/1997	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Vellano Giovanni</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	19/03/1997				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	08/07/1997			3641	3028
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Casale Monferrato (AL)	19/03/1997			27	1084
Dal 17/12/1997 al	**** Omissis ****			<b>Atto di permuta</b>	



10/04/2016		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Armando Aceto	17/12/1997	139701	11181
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			16/01/1998	197	166
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/04/2016 al 26/04/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Garanzini Eliliana</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Milano	26/04/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			02/12/2016	5659	4271
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
US sede Casale Monferrato (AL)	18/10/2016	737	9990		
Dal 26/04/2017 al 29/12/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Milano	26/04/2017	100180	12465
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SPI di Casale Monferrato	04/05/2017	1941	1492
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

In merito alla Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta trascritta in data 04/10/2022 ai nn. 4967/4022 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto Notaio Armando Aceto, corrente in Casale Monferrato (AL), del 17/12/1997.

In merito alla Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta trascritta in data 04/05/2017 ai nn. 1942/1493 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto atto Notaio Roberto Milano, corrente in Casale Monferrato (AL), del 26/04/2017.

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1974 al 19/03/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Montarolo Fernando	20/06/1974		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			03/07/1974	3081	2637
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/03/1997 al 17/12/1997	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Vellano Giovanni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/03/1997		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			08/07/1997	3641	3028
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/12/1997 al 10/04/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Armando Aceto	17/12/1997	139701	11181
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	16/01/1998	197	166		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>10/04/2016</b> al <b>29/12/2025</b>	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Garanzini Eliliana			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Milano	26/04/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/12/2016	5659	4271
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		US sede Casale Monferrato (AL)	18/10/2016	737	9990

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.

In merito alla Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta trascritta in data 04/10/2022 ai nn. 4967/4022 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto Notaio Armando Aceto, corrente in Casale Monferrato (AL), del 17/12/1997.

In merito alla Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta trascritta in data 04/05/2017 ai nn. 1942/1493 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto atto Notaio Roberto Milano, corrente in Casale Monferrato (AL), del 26/04/2017.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 07/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato (AL) il 11/07/2007  
Reg. gen. 4636 - Reg. part. 883  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Cagnacci Massimo sede di Casale Monferrato (AL)  
Data: 05/07/2007  
N° repertorio: 18960  
N° raccolta: 6009  
Note: Si precisa che la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Magenta (MI) il 19/06/1939, citata nell'Iscrizione come terza datrice di ipoteca, risulta deceduta il 10/04/2016.

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 08/06/2022  
Reg. gen. 2885 - Reg. part. 2298  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 02/05/2025  
Reg. gen. 2216 - Reg. part. 1831  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Alla Sezione B dell'ispezione ipotecaria gli Immobili individuati risultano distinti in due unità negoziali: Unità negoziale 1 composta da unico immobile 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di B885 - Casale Monferrato (AL) al foglio 62 particella 191 subalterno 3 di natura C2 - magazzini e locali di deposito; ed Unità negoziale 2 composta a sua volta da due immobili, 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di B885 - Casale Monferrato (AL) al foglio 62 particella 191 subalterno 4, di natura A2 - abitazione di tipo civile, e 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di B885 - Casale Monferrato (AL) al foglio 62 particella 191 subalterno 5, di natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse. Alla Sezione C - i Soggetti contro sono così ripartiti per competenze di quote: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 3/12 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 1; e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 9/12 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 1, e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 2. Si osserva che nell'atto di pignoramento immobiliare e quindi nella sintesi ispettiva compare il nominativo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, peraltro con stessa data di nascita e pari codice fiscale; al Settore Servizi Demografici del comune di Casale Monferrato compare solamente la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel Contratto di Mutuo, stipulato in data 05 luglio 2007, in Casale Monferrato a rogito del notaio Cagnacci dott. Massimo vennero individuati chiaramente i beni immobili posti a garanzia del mutuo stesso. Preme segnalare come, all'Art. 10, venne evidenziato ed incluso al fabbricato anche il cortile pertinenziale individuato al NCT con la particella n. 216 del foglio 62 del Comune Censuario di Casale Monferrato.

Con Nota di Iscrizione RG 4636, RP 883 del 11/07/2007 dell'Ipoteca Volontaria derivante a garanzia del suddetto mutuo venivano inseriti solamente i beni individuati al Catasto Fabbricati, individuati al C.F. di Casale Monferrato (AL) al

foglio 62, particella 191 sub 3, 4, e 5, senza menzione alla pertinenza.

Con correzione di errore mediante Variazione d'Ufficio - Rettifica mappa e censuario per errata registrazione d'ufficio del 09/02/2017, l'immobile al C.T. foglio 62, Particella 216, Qualità/Classe Ente Urbano - 160 mq veniva scambiato con l'immobile foglio 62 Particella 191 Qualità/Classe Ente Urbano - 4.290 mq.



Seguono gli Atti Giudiziari elencati dove, a parte i beni censiti al C.F. non si fa mai riferimento all'Ente Urbano iscritto al C.T..

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 07/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato (AL) il 11/07/2007  
Reg. gen. 4636 - Reg. part. 883  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Cagnacci Massimo sede di Casale Monferrato (AL)  
Data: 05/07/2007  
N° repertorio: 18960  
N° raccolta: 6009  
Note: Si precisa che la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Magenta (MI) il 19/06/1939, citata nell'Iscrizione come terza datrice di ipoteca, risulta deceduta il 10/04/2016.

### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario - Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 08/06/2022  
Reg. gen. 2885 - Reg. part. 2298  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 02/05/2025  
Reg. gen. 2216 - Reg. part. 1831  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Alla Sezione B dell'ispezione ipotecaria gli Immobili individuati risultano distinti in due unità negoziali: Unità negoziale 1 composta da unico immobile 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di B885 - Casale Monferrato (AL) al foglio 62 particella 191 subalterno 3 di natura C2 - magazzini e locali di deposito; ed Unità negoziale 2 composta a sua volta da due immobili, 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di B885 - Casale Monferrato (AL) al foglio 62 particella 191 subalterno 4, di natura A2 - abitazione di tipo civile, e 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di B885 - Casale Monferrato (AL) al foglio 62 particella 191 subalterno 5, di natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse. Alla Sezione C - i Soggetti contro sono così ripartiti per competenze di quote: #àVellano Maria Cristiana\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Vellano Stefania## per la quota di 9/12 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 1, e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 2. Si osserva che nell'atto di pignoramento immobiliare e quindi nella sintesi ispettiva compare il nominativo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, peraltro con stessa data di nascita e pari codice fiscale; al Settore Servizi Demografici del comune di Casale Monferrato compare solamente la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



Nel Contratto di Mutuo, stipulato in data 05 luglio 2007, in Casale Monferrato a rogito del notaio Cagnacci dott. Massimo vennero individuati chiaramente i beni immobili posti a garanzia del mutuo stesso. Preme segnalare come, all'Art. 10, venne evidenziato ed incluso al fabbricato anche il cortile pertinenziale individuato al NCT con la particella n. 216 del foglio 62 del Comune Censuario di Casale Monferrato.

Con Nota di Iscrizione RG 4636, RP 883 del 11/07/2007 dell'Ipoteca Volontaria derivante a garanzia del suddetto mutuo venivano inseriti solamente i beni individuati al Catasto Fabbricati, individuati al C.F. di Casale Monferrato (AL) al

foglio 62, particella 191 sub 3, 4, e 5, senza menzione alla pertinenza.

Con correzione di errore mediante Variazione d'Ufficio - Rettifica mappa e censuario per errata registrazione d'ufficio del 09/02/2017, l'immobile al C.T. foglio 62, Particella 216, Qualità/Classe Ente Urbano - 160 mq veniva scambiato con l'immobile foglio 62 Particella 191 Qualità/Classe Ente Urbano - 4.290 mq.

Seguono gli Atti Giudiziari elencati dove, a parte i beni censiti al C.F. non si fa mai riferimento all'Ente Urbano iscritto al C.T..

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 07/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato (AL) il 11/07/2007  
Reg. gen. 4636 - Reg. part. 883  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Cagnacci Massimo sede di Casale Monferrato (AL)  
Data: 05/07/2007  
N° repertorio: 18960  
N° raccolta: 6009  
Note: Si precisa che la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Magenta (MI) il 19/06/1939, citata nell'Iscrizione come terza datrice di ipoteca, risulta deceduta il 10/04/2016.

#### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario - Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 08/06/2022  
Reg. gen. 2885 - Reg. part. 2298  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 02/05/2025  
Reg. gen. 2216 - Reg. part. 1831  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Alla Sezione B dell'ispezione ipotecaria gli Immobili individuati risultano distinti in due unità



negoziali: Unità negoziale 1 composta da unico immobile 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di B885 - Casale Monferrato (AL) al foglio 62 particella 191 subalterno 3 di natura C2 - magazzini e locali di deposito; ed Unità negoziale 2 composta a sua volta da due immobili, 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di B885 - Casale Monferrato (AL) al foglio 62 particella 191 subalterno 4, di natura A2 - abitazione di tipo civile, e 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di B885 - Casale Monferrato (AL) al foglio 62 particella 191 subalterno 5, di natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse. Alla Sezione C - i Soggetti contro sono così ripartiti per competenze di quote: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Vellano Stefania## per la quota di 9/12 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 1, e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 2. Si osserva che nell'atto di pignoramento immobiliare e quindi nella sintesi ispettiva compare il nominativo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Vellano Maria Cristiana##.

Nel Contratto di Mutuo, stipulato in data 05 luglio 2007, in Casale Monferrato a rogito del notaio Cagnacci dott. Massimo vennero individuati chiaramente i beni immobili posti a garanzia del mutuo stesso. Preme segnalare come, all'Art. 10, venne evidenziato ed incluso al fabbricato anche il cortile pertinenziale individuato al NCT con la particella n. 216 del foglio 62 del Comune Censuario di Casale Monferrato.

Con Nota di Iscrizione RG 4636, RP 883 del 11/07/2007 dell'Ipoteca Volontaria derivante a garanzia del suddetto mutuo venivano inseriti solamente i beni individuati al Catasto Fabbricati, individuati al C.F. di Casale Monferrato (AL) al

foglio 62, particella 191 sub 3, 4, e 5, senza menzione alla pertinenza.

Con correzione di errore mediante Variazione d'Ufficio - Rettifica mappa e censuario per errata registrazione d'ufficio del 09/02/2017, l'immobile al C.T. foglio 62, Particella 216, Qualità/Classe Ente Urbano - 160 mq veniva scambiato con l'immobile foglio 62 Particella 191 Qualità/Classe Ente Urbano - 4.290 mq.

Seguono gli Atti Giudiziari elencati dove, a parte i beni censiti al C.F. non si fa mai riferimento all'Ente Urbano iscritto al C.T..

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Monferrato (Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164 - Variante n. 27 adottata co Delibera C.C. n. 18 del 11/05/2022 e successive varianti e modificazioni il lotto di terreno entro cui sono inseriti i beni in oggetto di stima (Comune di Casale Monferrato, censito a Catasto Terreni al: Foglio n. 62 mappale n. 191 - ente urbano di 4290 mq) si configura nelle varie mappe urbanistiche, per temi, corredanti il PRGC, di seguito analizzate puntualmente.

Alla Tav. 3b1 (legenda alla Tav. 3e), alla scala 1:10000, il lotto risulta inserito tra le AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE AGRICOLA - DISTRETTO AGRICOLO DE7. Nelle CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO (art. 11 N.d.A) E/O D'INTERVENTO (art. 13 N.d.A), il lotto è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni. Nelle NTA all'art. 13.13 - vengono definiti i parametri afferenti le Aree Er. “

Alla Tav 1 - relazione generale illustrativa . Allegato Tecnico A3a. Rilievo dei beni culturali - ambientali (art. 24 L.R. 56/77) il lotto risulta inserito in ambito 3 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE ed i particolare, 3.1. - Aree comprese nell'ambito di operatività diretta ( P.T.O. e Piano di Area );

Alla Tav. 3h4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, il lotto è inserito in Classe IIa del PAI: Aree di pianura caratterizzate da una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o da problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio (aree di ristagno).

Per ciò che attiene ai vincoli l'area in oggetto di studio, ai sensi e per gli effetti dell'Art.20.6 "Norme specifiche per le aree oggetto di rischio connesso all'attività aeronautica" delle N.D.A., ricade in Ambito soggetto alla verifica di potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (raggio 4300 m. dall' Airport Reference Point -



A.R.P.).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Monferrato (Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164 - Variante n. 27 adottata co Delibera C.C. n. 18 del 11/05/2022 e successive varianti e modificazioni il lotto di terreno entro cui sono inseriti i beni in oggetto di stima (Comune di Casale Monferrato, censito a Catasto Terreni al: Foglio n. 62 mappale n. 191 – ente urbano di 4290 mq) si configura nelle varie mappe urbanistiche, per temi, corredanti il PRGC, di seguito analizzate puntualmente.

Alla Tav. 3b1 (legenda alla Tav. 3e), alla scala 1:10000, il lotto risulta inserito tra le AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE AGRICOLA - DISTRETTO AGRICOLO DE7. Nelle CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO (art. 11 N.d.A) E/O D'INTERVENTO (art. 13 N.d.A), il lotto è individuato come: Er – nuclei frazionali minori e principali cantoni. Nelle NTA all'art. 13.13 – vengono definiti i parametri afferenti le Aree Er. “

Alla Tav 1 – relazione generale illustrativa . Allegato Tecnico A3a. Rilievo dei beni culturali – ambientali (art. 24 L.R. 56/77) il lotto risulta inserito in ambito 3 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE ed i particolare, 3.1. - Aree comprese nell'ambito di operatività diretta ( P.T.O. e Piano di Area );

Alla Tav. 3h4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, il lotto è inserito in Classe IIa del PAI: Aree di pianura caratterizzate da una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o da problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio (aree di ristagno).

Per ciò che attiene ai vincoli l'area in oggetto di studio, ai sensi e per gli effetti dell'Art.20.6 "Norme specifiche per le aree oggetto di rischio connesso all'attività aeronautica" delle N.D.A., ricade in Ambito soggetto alla verifica di potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (raggio 4300 m. dall' Airport Reference Point - A.R.P.).

## **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Monferrato (Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164 - Variante n. 27 adottata co Delibera C.C. n. 18 del 11/05/2022 e successive varianti e modificazioni il lotto di terreno entro cui sono inseriti i beni in oggetto di stima (Comune di Casale Monferrato, censito a Catasto Terreni al: Foglio n. 62 mappale n. 191 – ente urbano di 4290 mq) si configura nelle varie mappe urbanistiche, per temi, corredanti il PRGC, di seguito analizzate puntualmente.

Alla Tav. 3b1 (legenda alla Tav. 3e), alla scala 1:10000, il lotto risulta inserito tra le AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE AGRICOLA - DISTRETTO AGRICOLO DE7. Nelle CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO (art. 11 N.d.A) E/O D'INTERVENTO (art. 13 N.d.A), il lotto è individuato come: Er – nuclei frazionali minori e principali cantoni. Nelle NTA all'art. 13.13 – vengono definiti i parametri afferenti le Aree Er. “

Alla Tav 1 – relazione generale illustrativa . Allegato Tecnico A3a. Rilievo dei beni culturali – ambientali (art. 24 L.R. 56/77) il lotto risulta inserito in ambito 3 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE ed i particolare, 3.1. - Aree comprese nell'ambito di operatività diretta ( P.T.O. e Piano di Area );

Alla Tav. 3h4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, il lotto è inserito in Classe IIa del PAI: Aree di pianura caratterizzate da una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o da problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio (aree di ristagno).

Per ciò che attiene ai vincoli l'area in oggetto di studio, ai sensi e per gli effetti dell'Art.20.6 "Norme specifiche per le aree oggetto di rischio connesso all'attività aeronautica" delle N.D.A., ricade in Ambito soggetto alla verifica di potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (raggio 4300 m. dall' Airport Reference Point - A.R.P.).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Il bene 1 consistente nell'appartamento è stato realizzato mediante successive trasformazioni di edifici originariamente realizzati come magazzini per ricovero di attrezzature. Le fasi realizzative nel complesso sono state tre, che vale la pena riportare di seguito, in sintesi.

Prima fase realizzativa – anno 1977.

In data 18 febbraio 1977 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (prot. generale 2691), rivolgeva istanza al Sindaco del Comune Casale Monferrato al fine di ottenere il permesso di eseguire la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino per ricovero attrezzatura in Frazione Santa Maria del Tempio – Strada Cerreto, n° 49. La richiesta risultava corredata da tavola unica prodotta dal geom. Sergio Giordano corrente in Casale Monferrato in P.zza Venezia n° 3, iscritto nel Collegio dei Geometri di Casale Monferrato e Circondario con il n° 278.

In data 08/08/1977 veniva rilasciata, a seguito di costituzione di atto d'obbligo unilaterale finalizzato alla esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Concessione N. 252 del 8/8/1977 per nuova costruzione di un fabbricato ad uso magazzino per attrezzatura in frazione s. Maria Tempio – Cantone Cerreto.

Successivamente veniva formalizzata richiesta di variante in data 8 novembre 1977, al fine di eseguire ampliamento di fabbricato ad uso magazzino per ricovero attrezzatura abbattimento segazione piante. A corredo della pratica veniva allegato progetto costituito da tavola unica sempre prodotta dal geom. Sergio Giordano. La variante veniva concessa, i lavori eseguiti, ed in data 19/10/1978 veniva rilasciata l'agibilità e l'usabilità degli immobili realizzati.

Seconda fase realizzativa – anno 1980

In data 10/07/1980 (prot. generale 12342) il sig. #Vellano Giovanni## (prot. generale 2691), rivolgeva istanza al Sindaco del Comune Casale Monferrato il permesso di eseguire in ampliamento la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino per ricovero attrezzatura abbattimento segazione piante in Frazione Santa Maria del Tempio – Cantone Cerreto, 49. Alla richiesta viene allegata tavola unica di progetto redatta dal geom. Sergio Giordano. In data 14/10/1980 veniva rilasciata "Concessione di edificare", Concessione n° 184, prot. 1980 N. 12342/433Urb/RD. I lavori iniziarono in data 22/10/1980 e vennero ultimati in data 16/03/1981. In data 03/06/1981 venne rilasciata l'autorizzazione all'agibilità di ampliamento edificio urbano uso produttivo.

Terza fase realizzativa – anno 1997

In data 24/03/1997 le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (prot. n° 190RD del 24/03/1997) chiedevano il permesso di eseguire la ristrutturazione riguardante la trasformazione da magazzino ad abitazione di parte del fabbricato di loro proprietà sito in Casale M.to – Cantone Cerreto n. 49. A corredo della pratica, oltre agli allegati amministrativi, venivano depositate tre tavole grafiche prodotte dal geom. Sergio Giordano, la relazione tecnico-sanitaria e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi. In data 05/11/1997 veniva rilasciata regolare Concessione n° 152 (prot. generale 7448/1997/190 R.D.) subordinata a condizioni particolari e generali.

In data 15/04/1998 le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (prot. n° 244RD del 15/04/1998) presentavano domanda di variante alla Concessione Edilizia n. 152 del 05/11/1997, consistenti principalmente in modifiche di tramezze interne, come da allegato progetto redatto dal geom. Sergio Giordano. Contestualmente veniva richiesta la volturazione dell'identificativo della pratica essendo sopraggiunte variazioni nella titolarità dei beni. In data 15/07/1998 veniva rilasciata Variante alla Concessione n. 152 del 05/11/1997 subordinata a condizioni particolari. In data 10/11/1997 iniziavano i lavori che si concludevano in data 28/07/1998. In data 10/08/1998 veniva redatto il Certificato di Collaudo Finale attestante la Conformità dell'Opera al Progetto Presentato a firma del progettista e direttore dei lavori geom. Sergio Giordano, dalle titolari della Concessione, e dall'impresa assuntrice dei lavori. In data 11/08/1998 veniva rilasciata dal Dirigente del Comune di Casale



Monferrato, Ing. Roberto Martinotti, l'autorizzazione n. 88 relativa all'abitabilità dell'immobile in oggetto di ristrutturazione ai fini di abitazione.

### ***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 scrivente ha effettuato il sopralluogo con il conforto cartografico del progetto edilizio redatto dal geom. Sergio Giordano, allegato alla Concessione di Variante 15/07/1998, approvato e collaudato, e contestualmente con il supporto delle planimetrie catastali prodotte dallo stesso professionista. In merito alla corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi ed i progetti strutturati, urbanistico-edilizi e catastali vige una discreta corrispondenza sia per quanto le dimensioni sia in merito alle destinazioni d'uso dei vari locali. Nell'ambito dell'immobile esaminato le non conformità edilizie rilevate riguardano la mancanza di disimpegni separatori tra la zona giorno e la zona notte e tra la medesima zona giorno ed i bagni; tali disimpegni risultano ben cartografati nel progetto edilizio e riportati nell'allegato catastale. Allo stato di fatto, le murature interne di collegamento tra il locale soggiorno e l'ingresso risultano ridotte a semplici bassi muretti, peraltro alloggiati parte degli impianti. Invece delle porte separatrici tra le zone residenziali ben definite, vi sono due piacevoli setti murari aperti, chiusi in sommità mediante archi in muratura ribassati di circa 40 cm rispetto all'intradosso. Se la mancanza di filtro tra la zona notte e l'area giorno può avere mero carattere architettonico, oltretutto verificando anche i parametri aeroilluminanti, non così è per la mancanza di compartimentazione della zona bagni. In entrambi i bagni non sussiste zona di antibagno dedicata, per cui i medesimi risultano direttamente a contatto con la zona giorno; condizione non plausibile ai fini delle più elementari norme igienico-edilizie. Nella planimetria catastale non appare la finestra posta al margine Nord-Est del bagno padronale, seppur progettata ed autorizzata. Proprio questa finestra è oggetto della seconda non conformità rilevata, sempre a carattere principalmente igienico sanitario. La ridotta dimensione orizzontale della finestra esistente nel bagno padronale, obbligata dall'ingombro delle pareti laterali fa sì che non possano essere rispettati i rapporti aeroilluminanti di norma.

Risulta necessario che l'acquirente provveda a ripristinare la situazione igienico-edilizia autorizzata mediante la formazione di un setto murario in tavolato di laterizi forati con voltino sopra porta, intonacato e tinteggiato su entrambi i lati, posa di controtelaio, telaio e porta tamburata simile alle esistenti, con rifacimento dei battiscopa. Per tale operazione si prevede, a corpo, la spesa di 2100,00 €. Secondo intervento, al fine di regolare i rapporti aeroilluminanti del bagno padronale, potrebbe essere quello di trasformare la finestra esistente in una porta-finestra, con accesso al ballatoio da cui peraltro attraverso una scaletta in legno dedicata si può già accedere al piano giardino. Considerando i lavori, di rimozione serramento, taglio ed asportazione del davanzale e del parapetto, allontanamento a discarica delle risulite, formazione di soglia e di setti murari laterali, posizionamento di nuova porta-finestra, compresi telaio e tutta la ferramenta necessaria, intonaci, tinteggiature, integrazione delle piastrelle di ceramica, e tutto quant'altro necessario per dare l'opera finita, si può prevedere, a corpo, un costo di 2800,00 €.

Si fa presente che gli interventi edilizi programmati, necessitano di autorizzazione edilizia in sanatoria. Al fine della sanatoria edilizia, oltre alle sanzioni, occorre prevedere l'importo afferente alla parziale revisione



progettuale ed alla predisposizione della pratica edilizia e della pratica di aggiornamento catastale; nel complesso la scrivente stima in 2200,00 l'intera spesa. Gli importi evidenziati, è palese che gravino come deprezzamento sul valore del bene.

La scrivente non è entrata nel merito delle difformità edilizie, pur riscontrandole, consistenti in tre superfetazioni esterne alla sagoma planimetrica degli edifici in oggetto di stima, e consistenti in tettoie, di differente peso ed utilizzo, gravanti sul mappale identificato al C.T. foglio 62 mapp. 191, ente urbano.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Il bene 2 consistente nell'autorimessa è stato realizzato come ampliamento, al margine Nord-Ovest dell'originario magazzino per ricovero di attrezzature; successivamente parzialmente trasformato in residenza civile.

In data 18 febbraio 1977 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (prot. generale 2691), rivolgeva istanza al Sindaco del Comune di Casale Monferrato al fine di ottenere il permesso di eseguire la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino per ricovero attrezzatura in Frazione Santa Maria del Tempio – Strada Cerreto, n° 49. La richiesta risultava corredata da tavola unica prodotta dal geom. Sergio Giordano corrente in Casale Monferrato in P.zza Venezia n° 3, iscritto nel Collegio dei Geometri di Casale Monferrato e Circondario con il n° 278.

In data 08/08/1977 veniva rilasciata, a seguito di costituzione di atto d'obbligo unilaterale finalizzato alla esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Concessione N. 252 del 8/8/1977 per nuova costruzione di un fabbricato ad uso magazzino per attrezzatura in frazione s. Maria Tempio – Cantone Cerreto.

Successivamente veniva formalizzata richiesta di variante in data 08 novembre 1977, al fine di eseguire ampliamento di fabbricato ad uso magazzino per ricovero attrezzatura abbattimento segagione piante. A corredo della pratica veniva allegato progetto costituito da tavola unica sempre prodotta dal geom. Sergio Giordano. La variante veniva concessa, i lavori eseguiti, ed in data 19/10/1978 veniva rilasciata l'agibilità e l'usabilità degli immobili realizzati.

Nell'ampliamento concesso rientra il volume costituente il bene 2, allora definito come locale di sgombero.

In data 24/03/1997 le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (prot. n° 190RD del 24/03/1997) chiedevano il permesso di eseguire la ristrutturazione riguardante la trasformazione da magazzino ad abitazione di parte del fabbricato di loro proprietà sito in Casale M.to – Cantone Cerreto n. 49. A corredo della pratica, oltre agli allegati amministrativi, venivano depositate tre tavole grafiche prodotte dal geom. Sergio Giordano, la relazione tecnico-sanitaria e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi. In data 05/11/1997 veniva rilasciata regolare Concessione n° 152 (prot. generale 7448/1997/190 R.D.) subordinata a condizioni particolari e generali.

In data 15/04/1998 le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (prot. n° 244RD del 15/04/1998) presentavano domanda di variante alla Concessione Edilizia n. 152 del 05/11/1997, consistenti principalmente in modifiche di tramezze interne, come da allegato progetto redatto dal geom. Sergio Giordano. Tra le indicazioni progettuali proposte rientrava l'ampliamento della porta di ingresso all'attuale bene n° 2, che però manteneva la dicitura: locale di sgombero. Contestualmente veniva richiesta la volturazione dell'identificativo della pratica essendo sopraggiunte variazioni nella titolarità dei beni. In data 15/07/1998 veniva rilasciata Variante alla Concessione n. 152 del 05/11/1997 subordinata a condizioni particolari. In data 10/11/1997 iniziavano i lavori che si concludevano in data 28/07/1998. In data 10/08/1998 veniva redatto il Certificato di Collaudo Finale attestante la Conformità dell'Opera al Progetto Presentato a firma del progettista e direttore dei lavori geom.



Sergio Giordano, dalle titolari della Concessione, e dall'impresa assuntrice dei lavori.

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

La scrivente ha effettuato il sopralluogo con il conforto cartografico del progetto edilizio redatto dal geom. Sergio Giordano, allegato alla Concessione di Variante 15/07/1998, approvato e collaudato, e contestualmente con il supporto delle planimetrie catastali prodotte dallo stesso professionista. In merito alla corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi ed i progetti strutturati, urbanistico-edilizi e catastali vige una buona corrispondenza sia per quanto riguarda le dimensioni sia in merito alle destinazioni d'uso del vano. Non si sono evidenziate difformità e/o non conformità.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Il bene 3 consistente in un magazzino realizzato mediante successive trasformazioni a partire dall'impianto originario.

In data 18 febbraio 1977 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (prot. generale 2691), rivolgeva istanza al Sindaco del Comune Casale Monferrato al fine di ottenere il permesso di eseguire la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino per ricovero attrezzatura in Frazione Santa Maria del Tempio – Strada Cerreto, n° 49. La richiesta risultava corredata da tavola unica prodotta dal geom. Sergio Giordano corrente in Casale Monferrato in P.zza Venezia n° 3, iscritto nel Collegio dei Geometri di Casale Monferrato e Circondario con il n° 278.

In data 08/08/1977 veniva rilasciata, a seguito di costituzione di atto d'obbligo unilaterale finalizzato alla esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Concessione N. 252 del 8/8/1977 per nuova costruzione di un fabbricato ad uso magazzino per attrezzatura in frazione s. Maria Tempio – Cantone Cerreto.

Successivamente veniva formalizzata richiesta di variante in data 8 novembre 1977, al fine di eseguire ampliamento di fabbricato ad uso magazzino per ricovero attrezzatura abbattimento segagione piante. A corredo della pratica veniva allegato progetto costituito da tavola unica sempre prodotta dal geom. Sergio Giordano. La variante veniva concessa, i lavori eseguiti, ed in data 19/10/1978 veniva rilasciata l'agibilità e l'usabilità degli immobili realizzati.

Con la variante veniva concessa la chiusura dell'apertura posta al margine Sud-Est del fabbricato.

In data 01/07/1980 (prot. generale 12342) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (prot. generale 2691), rivolgeva istanza al Sindaco del Comune Casale Monferrato il permesso di eseguire in ampliamento la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino per ricovero attrezzatura abbattimento segagione piante in Frazione Santa Maria del Tempio



- Cantone Cerreto, 49. Alla richiesta veniva allegata tavola unica di progetto redatta dal geom. Sergio Giordano. In data 14/10/1980 veniva rilasciata "Concessione di edificare", Concessione n° 184, prot. 1980 N. 12342/433Urb/RD. I lavori iniziarono in data 22/10/1980 e vennero ultimati in data 16/03/1981. In data 03/06/1981 venne rilasciata l'autorizzazione all'agibilità di ampliamento edificio urbano uso produttivo. Con questa concessione veniva realizzato un ampliamento a pianta pressoché quadrata di lato 9 m sul lato Sud-Ovest dell'immobile di impianto, e venivano demolite le pareti di collegamento.

In data 24/03/1997 le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (prot. n° 190RD del 24/03/1997) chiedevano il permesso di eseguire la ristrutturazione riguardante la trasformazione da magazzino ad abitazione di parte del fabbricato di loro proprietà sito in Casale M.to - Cantone Cerreto n. 49. A corredo della pratica, oltre agli allegati amministrativi, venivano depositate tre tavole grafiche prodotte dal geom. Sergio Giordano, la relazione tecnico-sanitaria e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi. In data 05/11/1997 veniva rilasciata regolare Concessione n° 152 (prot. generale 7448/1997/190 R.D.) subordinata a condizioni particolari e generali.

In data 15/04/1998 le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (prot. n° 244RD del 15/04/1998) presentavano domanda di variante alla Concessione Edilizia n. 152 del 05/11/1997, consistenti principalmente in modifiche di tramezze interne, come da allegato progetto redatto dal geom. Sergio Giordano. Contestualmente veniva richiesta la volturazione dell'identificativo della pratica essendo sopraggiunte variazioni nella titolarità dei beni. In data 15/07/1998 veniva rilasciata Variante alla Concessione n. 152 del 05/11/1997 subordinata a condizioni particolari. In data 10/11/1997 iniziavano i lavori che si concludevano in data 28/07/1998. In data 10/08/1998 veniva redatto il Certificato di Collaudo Finale attestante la Conformità dell'Opera al Progetto Presentato a firma del progettista e direttore dei lavori geom. Sergio Giordano, dalle titolari della Concessione, e dall'impresa assuntrice dei lavori. Con quest'ultimo atto autorizzativo veniva sottratto al magazzino parte del volume corrispondente ad una superficie di circa 43 mq, al fine di trasformarla in residenziale. Contestualmente venivano realizzate 3 finestre a nastro sui prospetti Nord-Ovest e Sud-Est.

### ***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 scrivente ha effettuato il sopralluogo con il conforto cartografico del progetto edilizio redatto dal geom. Sergio Giordano, allegato alla Concessione di Variante 15/07/1998, approvato e collaudato, e contestualmente con il supporto delle planimetrie catastali prodotte dallo stesso professionista. In merito alla corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi ed i progetti strutturati, urbanistico-edilizi e catastali vige una buona corrispondenza sia per quanto riguarda le dimensioni sia in merito alle destinazioni d'uso del vano. Non si sono evidenziate difformità e/o non conformità.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima consistente al C.T. nella particella 191 del foglio 62 su cui insistono i subb. 3, 4 e 5, pari particella al C.F., che circonda la particella 216 del foglio 62 su cui insistono, a sua volta, i subb. 1, 3, 6 e 7, si configuri come un complesso di più unità catastali, collegate da unica corte, iscritte nel Comune Censuario di Casale Monferrato, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima consistente al C.T. nella particella 191 del foglio 62 su cui insistono i subb. 3, 4 e 5, pari particella al C.F., che circonda la particella 216 del foglio 62 su cui insistono, a sua volta, i subb. 1, 3, 6 e 7, si configuri come un complesso di più unità catastali, collegate da unica corte, iscritte nel Comune Censuario di Casale Monferrato, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE CERRETO, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima consistente al C.T. nella particella 191 del foglio 62 su cui insistono i subb. 3, 4 e 5, pari particella al C.F., che circonda la particella 216 del foglio 62 su cui insistono, a sua volta, i subb. 1, 3, 6 e 7, si configuri come un complesso di più unità catastali, collegate da unica corte, iscritte nel Comune Censuario di Casale Monferrato, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il compendio immobiliare potrebbe essere architettonicamente divisibile ma la scelta di trattarlo come unico lotto è motivato da una serie di fattori quali:

- la proprietà è parzialmente comune a tutti i beni costituenti il lotto e così pure lo stato di occupazione;
- diverse sono le interferenze strutturali ed impiantistiche tra gli edifici. Analizzando la compenetrazione che è stata elaborata nell'inserire un edificio residenziale all'interno di una struttura prefabbricata ad uso magazzino, risulta palese la condivisione di parecchie partizioni strutturali, assolutamente impossibili da suddividere;
- l'appetibilità del complesso unito è garanzia di privacy e di fruibilità per un compendio di queste caratteristiche.

Per questi motivi, l'esperto estimatore ritiene che i beni pignorati debbano formare un unico lotto.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T

Il lotto in esame di perizia costituito da tre beni di cui l'appartamento in esame costituisce il Bene 1, è zonizzato nella periferia nord-orientale della Città di Casale Monferrato, a Sud del Fiume Po, la cui ansa più vicina si trova a circa 1,3 km, e ad Est dell'autostrada A26, il cui accesso è raggiungibile in poco più di 1 km. La zona pianeggiante ha carattere prevalentemente agricolo; l'area è normalmente conosciuta come "Cantone Cerreto" facente parte della Frazione Santa Maria del Tempio. Il lotto in oggetto di esecuzione ha forma pressoché sub-rettangolare con lato maggiore in direzione S-O - N-E. I tre beni in cui risulta suddiviso il lotto, risultano accorpati a breve distanza dal confine di S-O. Alquanto singolare è la presenza all'interno del lotto, in posizione pressoché centrale di una palazzina individuata con propria identità catastale. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Est, attraverso strada privata collegata alla pubblica via che prende il nome dal medesimo Cantone Cerreto. Il lotto si trova a circa 3 km dall'abitato di Frassineto Po e a circa 5 km dal centro della Città di Casale Monferrato. L'altitudine del lotto è di 109 m s.l.m., appena 3 m sopra la quota arginale del fiume Po, il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica E. Il lotto costituito dai tre beni "appartamento", "autorimessa" e "magazzino" tra loro adiacenti, alcune murature di confine risultano condivise, costituisce un blocco isolato al margine S-O del terreno. Nel dettaglio l'appartamento posizionato al piano rialzato del fabbricato ed unico piano fuori terra, risulta di discreta metratura, composto da ingresso-soggiorno, cucina con ripostiglio, due bagni e due camere da letto, locali tutti ben disimpegnati. L'altezza interna di 2,8 m è comune a tutti gli ambienti. L'accesso all'appartamento è consentito attraverso una breve rampa di scale dal piano cortilizio e poi dal terrazzo posizionato sul prospetto S-O; un secondo terrazzo disimpegna a N-E le camere da letto. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. Le generose dimensioni delle strade consentono di raggiungere il bene con ogni tipologia di veicolo. Il lotto oggetto di perizia, nel vigente P.R.G. risulta inserito tra le Aree a Preminente Destinazione Agricola, nel dettaglio è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 191, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2, Graffato C.T., Fg. 62, P. 191

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

Valore di stima del bene: € 94.944,92

L'intero lotto in oggetto di perizia è definito catastalmente da tre beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casale Monferrato: Foglio 62, particella 191 subalterni 3, 4 e 5. Il bene n. 1 consiste nell'appartamento residenziale definito catastalmente come iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Casale Monferrato (B885) AL - al foglio 62 particella 191, subalterno 4, all'indirizzo Cantone Cerreto n. 49 piano Terra. Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe in oggetto di compra-vendita nelle zone periferiche del Comune di Casale Monferrato, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili attualmente oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della buona esposizione, della facilità di accesso pedonale e soprattutto carraia, della discreta garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della consistente distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, stazione ferroviaria, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di vincoli e servitù passive e attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori



manutentivi connessi normalmente con i subingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nella valutazione si è tenuto conto della particolare tipologia edilizia del lotto che si configura nel mezzo tra una semplice abitazione civile ed un villino, poiché isolata e dotata di autorimessa ed ampio magazzino direttamente collegati; per cui si sono elaborate valutazioni medie tra le due tipologie. Seppure normalmente di notevole incidenza sulla valutazione peritale sia la vasta dimensione dell'area pertinenziale corrispondente a più di 4000 mq residui, dotata di urbanizzazioni impiantistiche, in parte asfaltata, ed in parte trattata a giardino privato, per la stima se ne è tenuto conto, al fine di confronto con tipologie edilizie simili, ma successivamente è stato applicato un deprezzamento. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di 670,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore medio esposto nelle perizie di stima riguardante alcuni beni simili posti nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it): € 590,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al primo semestre 2025) di € 700,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 2 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore di 644,00 €/mq. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Il valore complessivo dell'immobile è quello lordo poiché non sono stati valutati deprezzamenti di alcun genere.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T

Il lotto in esame di perizia costituito da tre beni di cui l'autorimessa in esame costituisce il Bene 2, è zonizzato nella periferia nord-orientale della Città di Casale Monferrato, a Sud del Fiume Po, la cui ansa più vicina si trova a circa 1,3 km, e ad Est dell'autostrada A26, il cui accesso è raggiungibile in poco più di 1 km. La zona pianeggiante ha carattere prevalentemente agricolo; l'area è normalmente conosciuta come "Cantone Cerreto" facente parte della Frazione Santa Maria del Tempio. Il lotto in oggetto di esecuzione ha forma pressoché sub-rettangolare con lato maggiore in direzione S-O - N-E. I tre beni in cui risulta suddiviso il lotto, risultano accorpati a breve distanza dal confine di S-O. Alquanto singolare è la presenza all'interno del lotto, in posizione pressoché centrale di una palazzina individuata con propria identità catastale. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Est, attraverso strada privata collegata alla pubblica via che prende il nome dal medesimo Cantone Cerreto. Il lotto si trova a circa 3 km dall'abitato di Frassineto Po e a circa 5 km dal centro della Città di Casale Monferrato. L'altitudine del lotto è di 109 m s.l.m., appena 3 m sopra la quota arginale del fiume Po, il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica E. Il lotto costituito dai tre beni "appartamento", "autorimessa" e "magazzino" tra loro adiacenti, alcune murature di confine risultano condivise, costituisce un blocco isolato al margine S-O del terreno. Nel dettaglio l'autorimessa posizionata al piano terra del fabbricato, risulta di discreta metratura, circa 39,8 mq, composto da un unico spazio raggiungibile a raso dal cortile. L'altezza media interna è di 3,0 m. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. Le generose dimensioni delle strade consentono di raggiungere il bene con ogni tipologia di veicolo. Il lotto oggetto di perizia, nel vigente P.R.G. risulta inserito tra le Aree a Preminente Destinazione Agricola, nel dettaglio è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 191, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6, Graffato C.T., Fg. 62, P. 191

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

Valore di stima del bene: € 18.553,15

L'intero lotto in oggetto di perizia è definito catastalmente da tre beni censiti al Catasto Fabbricati del



Comune di Casale Monferrato: Foglio 62, particella 191 subalterni 3, 4 e 5. Il bene n. 2 consiste nell'autorimessa definito catastalmente come iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Casale Monferrato (B885) AL - al foglio 62 particella 191, subalterno 5, all'indirizzo Cantone Cerreto n. 49 piano Terra. Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe in oggetto di compra-vendita nelle zone periferiche del Comune di Casale Monferrato, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili attualmente oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della buona esposizione, della facilità di accesso pedonale e soprattutto carraia, della discreta garanzia di privacy. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di vincoli e servitù passive e attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nella valutazione si è tenuto conto della particolare tipologia edilizia del bene che si configura come autorimessa multipla direttamente collegata all'abitazione civile. Nel dettaglio è stata analizzata l'effettiva appetibilità di un'autorimessa nel contesto agricolo di zona, che normalmente risulta molto limitato, ma contestualmente si evidenzia come sullo stesso mappale 191, C.T., sia stato realizzato un edificio precario, abusivo, per lo scopo di ricovero autoveicoli. Per la stima dell'autorimessa, sono stati valutati i valori medi delle "autorimesse" ma anche dei "magazzini", a cui l'edificio fa sicuramente più riferimento, forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di 390,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore medio esposto nelle perizie di stima riguardante alcuni beni simili posti nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: € 360,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al primo semestre 2025) di € 475,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 2 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore di 395,00 €/mq. Giova sottolineare come nelle aree periferiche di Casale Monferrato il prezzo unitario delle autorimesse si attesti all'incirca al 51 % del prezzo delle superfici residenziali. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dal coefficiente di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Il valore complessivo dell'immobile è quello lordo esclusi i deprezzamenti.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T  
Il lotto in esame di perizia costituito da tre beni di cui il magazzino in esame costituisce il Bene 3, è zonizzato nella periferia nord-orientale della Città di Casale Monferrato, a Sud del Fiume Po, la cui ansa più vicina si trova a circa 1,3 km, e ad Est dell'autostrada A26, il cui accesso è raggiungibile in poco più di 1 km. La zona pianeggiante ha carattere prevalentemente agricolo; l'area è normalmente conosciuta come "Cantone Cerreto" facente parte della Frazione Santa Maria del Tempio. Il lotto in oggetto di esecuzione ha forma pressoché sub-rettangolare con lato maggiore in direzione S-O - N-E. I tre beni in cui risulta suddiviso il lotto, risultano accorpati a breve distanza dal confine di S-O. Alquanto singolare è la presenza all'interno del lotto, in posizione pressoché centrale di una palazzina individuata con propria identità catastale. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Est, attraverso



strada privata collegata alla pubblica via che prende il nome dal medesimo Cantone Cerreto. Il lotto si trova a circa 3 km dall'abitato di Frassineto Po e a circa 5 km dal centro della Città di Casale Monferrato. L'altitudine del lotto è di 109 m s.l.m., appena 3 m sopra la quota arginale del fiume Po, il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica E. Il lotto costituito dai tre beni "appartamento", "autorimessa" e "magazzino" tra loro adiacenti, alcune murature di confine risultano condivise, costituisce un blocco isolato al margine S-O del terreno. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. Le generose dimensioni delle strade consentono di raggiungere il bene con ogni tipologia di veicolo. Il lotto oggetto di perizia, nel vigente P.R.G. risulta inserito tra le Aree a Preminente Destinazione Agricola, nel dettaglio è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 191, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2, Graffato C.T., Fg. 62, P. 191

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

Valore di stima del bene: € 50.445,01

L'intero lotto in oggetto di perizia è definito catastalmente da tre beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casale Monferrato: Foglio 62, particella 191 subalterni 3, 4 e 5. Il bene n. 3 consiste nel magazzino definito catastalmente come iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Casale Monferrato (B885) AL - al foglio 62 particella 191, subalterno 3, all'indirizzo Cantone Cerreto n. 49 piano Terra. Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe in oggetto di compra-vendita nelle zone periferiche del Comune di Casale Monferrato, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili attualmente oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della sufficiente esposizione, della facilità di accesso pedonale e soprattutto carraia, della discreta garanzia di privacy. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di vincoli e servitù passive e attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nella valutazione si è tenuto conto della particolare tipologia edilizia del bene che si configura come magazzino artigianale direttamente collegato all'abitazione civile. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "capannoni tipici" e "laboratori" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di 327,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore medio esposto nelle perizie di stima riguardante alcuni beni simili posti nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: € 340,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al primo semestre 2025) di € 382,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 2 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore di 343,00 €/mq. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dal coefficiente di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Il valore complessivo dell'immobile è quello lordo esclusi i deprezzamenti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T	147,43 mq	644,00 €/mq	€ 94.944,92	100,00%	€ 94.944,92
<b>Bene N° 2</b> - Garage Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T	46,97 mq	395,00 €/mq	€ 18.553,15	100,00%	€ 18.553,15
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T	147,07 mq	343,00 €/mq	€ 50.445,01	100,00%	€ 50.445,01
				Valore di stima:	€ 163.943,08

Valore di stima: € 163.943,08

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per interventi edilizi in sanatoria per ripristino di aspetti igienico-sanitari	4.900,00	€
Oneri tecnico professionali per aggiornamento urbanistico edilizio e catastali	2.200,00	€
Deprezzamento per mancanza di area cortilizia ed a giardino	11,00	%

**Valore finale di stima: € 138.809,34**

Per la valutazione dei beni, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha utilizzato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale dei beni per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nelle ultime annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe principalmente nel Comune di Casale Monferrato e subordinatamente nel Comune di Villanova Monferrato, comune confinante con la località Cantone Cerreto dove risultano situati i beni in oggetto di stima, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Al fine di controllo sono stati valutati i parametri forniti dal Borsino Immobiliare di Casale Monferrato. La scrivente, in sede di perizia non è entrata nel merito di indennizzi, costituzioni di servitù, compensazioni, e quant'alto necessario alla regolarizzazione organizzativa dell'area iscritta al C.T., foglio 62, particella 191, che non risulta interessata da pignoramento e non è menzionata nella nota di trascrizione. In pratica i tre immobili seppur vengano stimati nello stato di fatto in cui si trovano, confrontati con beni simili, dotati di superfici a giardino e/o a cortile, l'Esperto Stimatore ritiene di applicare un congruo deprezzamento per la citata mancata completezza territoriale del lotto. Il valore aggiunto derivante da un'area pertinenziale esterna come quella in



esame, data la facilità di reperimento in un'area pressoché agricola, ed in funzione della qualità tipologica dello spazio presente, cortile asfaltato e giardino, può essere considerata nell'ordine del 11% del valore dei beni stimati.

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.

Gattinara, li 14/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Dorelli Patrizia

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Planimetrie catastali - F. 62 Part.191 Sub. 3-4-5 (Aggiornamento al 07/08/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile (Aggiornamento al 07/08/2025)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Estratti di mappa - F. 62 Part. 191 (Aggiornamento al 07/08/2025)
- ✓ Concessione edilizia - Concessioni edilizie e varianti
- ✓ Altri allegati - Certificati residenza, famiglia e matrimonio
- ✓ Altri allegati - check-list



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T  
Il lotto in esame di perizia costituito da tre beni di cui l'appartamento in esame costituisce il Bene 1, è zonizzato nella periferia nord-orientale della Città di Casale Monferrato, a Sud del Fiume Po, la cui ansa più vicina si trova a circa 1,3 km, e ad Est dell'autostrada A26, il cui accesso è raggiungibile in poco più di 1 km. La zona pianeggiante ha carattere prevalentemente agricolo; l'area è normalmente conosciuta come "Cantone Cerreto" facente parte della Frazione Santa Maria del Tempio. Il lotto in oggetto di esecuzione ha forma pressoché sub-rettangolare con lato maggiore in direzione S-O - N-E. I tre beni in cui risulta suddiviso il lotto, risultano accorpati a breve distanza dal confine di S-O. Alquanto singolare è la presenza all'interno del lotto, in posizione pressoché centrale di una palazzina individuata con propria identità catastale. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Est, attraverso strada privata collegata alla pubblica via che prende il nome dal medesimo Cantone Cerreto. Il lotto si trova a circa 3 km dall'abitato di Frassineto Po e a circa 5 km dal centro della Città di Casale Monferrato. L'altitudine del lotto è di 109 m s.l.m., appena 3 m sopra la quota arginale del fiume Po, il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica E. Il lotto costituito dai tre beni "appartamento", "autorimessa" e "magazzino" tra loro adiacenti, alcune murature di confine risultano condivise, costituisce un blocco isolato al margine S-O del terreno. Nel dettaglio l'appartamento posizionato al piano rialzato del fabbricato ed unico piano fuori terra, risulta di discreta metratura, composto da ingresso-soggiorno, cucina con ripostiglio, due bagni e due camere da letto, locali tutti ben disimpegnati. L'altezza interna di 2,8 m è comune a tutti gli ambienti. L'accesso all'appartamento è consentito attraverso una breve rampa di scale dal piano cortilizio e poi dal terrazzo posizionato sul prospetto S-O; un secondo terrazzo disimpegna a N-E le camere da letto. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. Le generose dimensioni delle strade consentono di raggiungere il bene con ogni tipologia di veicolo. Il lotto oggetto di perizia, nel vigente P.R.G. risulta inserito tra le Aree a Preminente Destinazione Agricola, nel dettaglio è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 191, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2, Graffato C.T., Fg. 62, P. 191

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

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Monferrato (Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164 - Variante n. 27 adottata co Delibera C.C. n. 18 del 11/05/2022 e successive varianti e modificazioni il lotto di terreno entro cui sono inseriti i beni in oggetto di stima (Comune di Casale Monferrato, censito a Catasto Terreni al: Foglio n. 62 mappale n. 191 - ente urbano di 4290 mq) si configura nelle varie mappe urbanistiche, per temi, corredanti il PRGC, di seguito analizzate puntualmente. Alla Tav. 3b1 (legenda alla Tav. 3e), alla scala 1:10000, il lotto risulta inserito tra le AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE AGRICOLA - DISTRETTO AGRICOLO DE7. Nelle CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO (art. 11 N.d.A) E/O D'INTERVENTO (art. 13 N.d.A), il lotto è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni. Nelle NTA all'art. 13.13 - vengono definiti i parametri afferenti le Aree Er. " Alla Tav 1 - relazione generale illustrativa . Allegato Tecnico A3a. Rilievo dei beni culturali - ambientali (art. 24 L.R. 56/77) il lotto risulta inserito in ambito 3 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE ed i particolare, 3.1. - Aree comprese nell'ambito di operatività diretta ( P.T.O. e Piano di Area ); Alla Tav. 3h4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, il lotto è inserito in Classe IIa del PAI: Aree di pianura caratterizzate da una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o da problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio (aree di ristagno). Per ciò che attiene ai vincoli l'area in oggetto di studio, ai sensi e per gli effetti dell'Art.20.6 "Norme specifiche per le aree oggetto di rischio



connesso all'attività aeronautica" delle N.D.A., ricade in Ambito soggetto alla verifica di potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (raggio 4300 m. dall' Airport Reference Point - A.R.P.).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T

Il lotto in esame di perizia costituito da tre beni di cui l'autorimessa in esame costituisce il Bene 2, è zonizzato nella periferia nord-orientale della Città di Casale Monferrato, a Sud del Fiume Po, la cui ansa più vicina si trova a circa 1,3 km, e ad Est dell'autostrada A26, il cui accesso è raggiungibile in poco più di 1 km. La zona pianeggiante ha carattere prevalentemente agricolo; l'area è normalmente conosciuta come "Cantone Cerreto" facente parte della Frazione Santa Maria del Tempio. Il lotto in oggetto di esecuzione ha forma pressoché sub-rettangolare con lato maggiore in direzione S-O - N-E. I tre beni in cui risulta suddiviso il lotto, risultano accorpati a breve distanza dal confine di S-O. Alquanto singolare è la presenza all'interno del lotto, in posizione pressoché centrale di una palazzina individuata con propria identità catastale. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Est, attraverso strada privata collegata alla pubblica via che prende il nome dal medesimo Cantone Cerreto. Il lotto si trova a circa 3 km dall'abitato di Frassineto Po e a circa 5 km dal centro della Città di Casale Monferrato. L'altitudine del lotto è di 109 m s.l.m., appena 3 m sopra la quota arginale del fiume Po, il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica E. Il lotto costituito dai tre beni "appartamento", "autorimessa" e "magazzino" tra loro adiacenti, alcune murature di confine risultano condivise, costituisce un blocco isolato al margine S-O del terreno. Nel dettaglio l'autorimessa posizionata al piano terra del fabbricato, risulta di discreta metratura, circa 39,8 mq, composto da un unico spazio raggiungibile a raso dal cortile. L'altezza media interna è di 3,0 m. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. Le generose dimensioni delle strade consentono di raggiungere il bene con ogni tipologia di veicolo. Il lotto oggetto di perizia, nel vigente P.R.G. risulta inserito tra le Aree a Preminente Destinazione Agricola, nel dettaglio è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 191, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6, Graffato C.T., Fg. 62, P. 191

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

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Monferrato (Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164 - Variante n. 27 adottata co Delibera C.C. n. 18 del 11/05/2022 e successive varianti e modificazioni il lotto di terreno entro cui sono inseriti i beni in oggetto di stima (Comune di Casale Monferrato, censito a Catasto Terreni al: Foglio n. 62 mappale n. 191 - ente urbano di 4290 mq) si configura nelle varie mappe urbanistiche, per temi, corredanti il PRGC, di seguito analizzate puntualmente. Alla Tav. 3b1 (legenda alla Tav. 3e), alla scala 1:10000, il lotto risulta inserito tra le AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE AGRICOLA - DISTRETTO AGRICOLO DE7. Nelle CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO (art. 11 N.d.A) E/O D'INTERVENTO (art. 13 N.d.A), il lotto è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni. Nelle NTA all'art. 13.13 - vengono definiti i parametri afferenti le Aree Er. " Alla Tav 1 - relazione generale illustrativa . Allegato Tecnico A3a. Rilievo dei beni culturali - ambientali (art. 24 L.R. 56/77) il lotto risulta inserito in ambito 3 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE ed i particolare, 3.1. - Aree comprese nell'ambito di operatività diretta ( P.T.O. e Piano di Area ); Alla Tav. 3h4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, il lotto è inserito in Classe IIa del PAI: Aree di pianura caratterizzate da una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o da problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio (aree di ristagno). Per ciò che attiene ai vincoli l'area in oggetto di studio, ai sensi e per gli effetti dell'Art.20.6 "Norme specifiche per le aree oggetto di rischio connesso all'attività aeronautica" delle N.D.A., ricade in Ambito soggetto alla verifica di potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (raggio 4300 m. dall' Airport Reference Point - A.R.P.).

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T

Il lotto in esame di perizia costituito da tre beni di cui il magazzino in esame costituisce il Bene 3, è zonizzato nella periferia nord-orientale della Città di Casale Monferrato, a Sud del Fiume Po, la cui ansa più vicina si trova a circa 1,3 km, e ad Est dell'autostrada A26, il cui accesso è raggiungibile in poco più



di 1 km. La zona pianeggiante ha carattere prevalentemente agricolo; l'area è normalmente conosciuta come "Cantone Cerreto" facente parte della Frazione Santa Maria del Tempio. Il lotto in oggetto di esecuzione ha forma pressoché sub-rettangolare con lato maggiore in direzione S-O - N-E. I tre beni in cui risulta suddiviso il lotto, risultano accorpati a breve distanza dal confine di S-O. Alquanto singolare è la presenza all'interno del lotto, in posizione pressoché centrale di una palazzina individuata con propria identità catastale. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Est, attraverso strada privata collegata alla pubblica via che prende il nome dal medesimo Cantone Cerreto. Il lotto si trova a circa 3 km dall'abitato di Frassineto Po e a circa 5 km dal centro della Città di Casale Monferrato. L'altitudine del lotto è di 109 m s.l.m., appena 3 m sopra la quota arginale del fiume Po, il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica E. Il lotto costituito dai tre beni "appartamento", "autorimessa" e "magazzino" tra loro adiacenti, alcune murature di confine risultano condivise, costituisce un blocco isolato al margine S-O del terreno. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. Le generose dimensioni delle strade consentono di raggiungere il bene con ogni tipologia di veicolo. Il lotto oggetto di perizia, nel vigente P.R.G. risulta inserito tra le Aree a Preminente Destinazione Agricola, nel dettaglio è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 191, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2, Graffato C.T., Fg. 62, P. 191

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

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Monferrato (Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164 - Variante n. 27 adottata co Delibera C.C. n. 18 del 11/05/2022 e successive varianti e modificazioni il lotto di terreno entro cui sono inseriti i beni in oggetto di stima (Comune di Casale Monferrato, censito a Catasto Terreni al: Foglio n. 62 mappale n. 191 - ente urbano di 4290 mq) si configura nelle varie mappe urbanistiche, per temi, corredanti il PRGC, di seguito analizzate puntualmente. Alla Tav. 3b1 (legenda alla Tav. 3e), alla scala 1:10000, il lotto risulta inserito tra le AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE AGRICOLA - DISTRETTO AGRICOLO DE7. Nelle CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO (art. 11 N.d.A) E/O D'INTERVENTO (art. 13 N.d.A), il lotto è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni. Nelle NTA all'art. 13.13 - vengono definiti i parametri afferenti le Aree Er. " Alla Tav 1 - relazione generale illustrativa . Allegato Tecnico A3a. Rilievo dei beni culturali - ambientali (art. 24 L.R. 56/77) il lotto risulta inserito in ambito 3 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE ed i particolare, 3.1. - Aree comprese nell'ambito di operatività diretta ( P.T.O. e Piano di Area ); Alla Tav. 3h4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, il lotto è inserito in Classe IIa del PAI: Aree di pianura caratterizzate da una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o da problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio (aree di ristagno). Per ciò che attiene ai vincoli l'area in oggetto di studio, ai sensi e per gli effetti dell'Art.20.6 "Norme specifiche per le aree oggetto di rischio connesso all'attività aeronautica" delle N.D.A., ricade in Ambito soggetto alla verifica di potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (raggio 4300 m. dall' Airport Reference Point - A.R.P.).

**Prezzo base d'asta: € 138.809,34**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.809,34**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 191, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2, Graffato C.T., Fg. 62, P. 191	<b>Superficie</b>	147,43 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene 1, composto da unità residenziale, è dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità e risulta immediatamente fruibile, fatto salvo l'intervento di riforma della zona filtro tra i bagni e le zone giorno e notte, ed i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, la lucidatura dei pavimenti, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, riscaldamento ed elettrico, seppure non siano state riscontrate le relative certificazioni. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - buono - copertura - buono - finiture edili - discreto - serramenti - discreto - impiantistico - sufficiente - energetico - insufficiente		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto in esame di perizia costituito da tre beni di cui l'appartamento in esame costituisce il Bene 1, è zonizzato nella periferia nord-orientale della Città di Casale Monferrato, a Sud del Fiume Po, la cui ansa più vicina si trova a circa 1,3 km, e ad Est dell'autostrada A26, il cui accesso è raggiungibile in poco più di 1 km. La zona pianeggiante ha carattere prevalentemente agricolo; l'area è normalmente conosciuta come "Cantone Cerreto" facente parte della Frazione Santa Maria del Tempio. Il lotto in oggetto di esecuzione ha forma pressoché sub-rettangolare con lato maggiore in direzione S-O - N-E. I tre beni in cui risulta suddiviso il lotto, risultano accorpatisi a breve distanza dal confine di S-O. Alquanto singolare è la presenza all'interno del lotto, in posizione pressoché centrale di una palazzina individuata con propria identità catastale. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Est, attraverso strada privata collegata alla pubblica via che prende il nome dal medesimo Cantone Cerreto. Il lotto si trova a circa 3 km dall'abitato di Frassineto Po e a circa 5 km dal centro della Città di Casale Monferrato. L'altitudine del lotto è di 109 m s.l.m., appena 3 m sopra la quota arginale del fiume Po, il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica E. Il lotto costituito dai tre beni "appartamento", "autorimessa" e "magazzino" tra loro adiacenti, alcune murature di confine risultano condivise, costituisce un blocco isolato al margine S-O del terreno. Nel dettaglio l'appartamento posizionato al piano rialzato del fabbricato ed unico piano fuori terra, risulta di discreta metratura, composto da ingresso-soggiorno, cucina con ripostiglio, due bagni e due camere da letto, locali tutti ben disimpegnati. L'altezza interna di 2,8 m è comune a tutti gli ambienti. L'accesso all'appartamento è consentito attraverso una breve rampa di scale dal piano cortilizio e poi dal terrazzo posizionato sul prospetto S-O; un secondo terrazzo disimpegna a N-E le camere da letto. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. Le generose dimensioni delle strade consentono di raggiungere il bene con ogni tipologia di veicolo. Il lotto oggetto di perizia, nel vigente P.R.G. risulta inserito tra le Aree a Preminente Destinazione Agricola, nel dettaglio è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato esclusivamente dall'esecutata **** Omissis **** e dalla di Lei famiglia composta dal coniuge **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.		



<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 191, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6, Graffato C.T., Fg. 62, P. 191	<b>Superficie</b>	46,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene 2, costituito da autorimessa, è dotato del solo impianto elettrico per illuminazione e forza elettromotrice, e risulta immediatamente fruibile. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è sufficiente. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare l'impianto elettrico, seppure non siano state riscontrate le relative certificazioni. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - buono - copertura - discreto - finiture edili - sufficiente - serramenti - sufficiente - impiantistico - sufficiente		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto in esame di perizia costituito da tre beni di cui l'autorimessa in esame costituisce il Bene 2, è zonizzato nella periferia nord-orientale della Città di Casale Monferrato, a Sud del Fiume Po, la cui ansa più vicina si trova a circa 1,3 km, e ad Est dell'autostrada A26, il cui accesso è raggiungibile in poco più di 1 km. La zona pianeggiante ha carattere prevalentemente agricolo; l'area è normalmente conosciuta come "Cantone Cerreto" facente parte della Frazione Santa Maria del Tempio. Il lotto in oggetto di esecuzione ha forma pressoché sub-rettangolare con lato maggiore in direzione S-O - N-E. I tre beni in cui risulta suddiviso il lotto, risultano accorpatis a breve distanza dal confine di S-O. Alquanto singolare è la presenza all'interno del lotto, in posizione pressoché centrale di una palazzina individuata con propria identità catastale. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Est, attraverso strada privata collegata alla pubblica via che prende il nome dal medesimo Cantone Cerreto. Il lotto si trova a circa 3 km dall'abitato di Frassineto Po e a circa 5 km dal centro della Città di Casale Monferrato. L'altitudine del lotto è di 109 m s.l.m., appena 3 m sopra la quota arginale del fiume Po, il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica E. Il lotto costituito dai tre beni "appartamento", "autorimessa" e "magazzino" tra loro adiacenti, alcune murature di confine risultano condivise, costituisce un blocco isolato al margine S-O del terreno. Nel dettaglio l'autorimessa posizionata al piano terra del fabbricato, risulta di discreta metratura, circa 39,8 mq, composto da un unico spazio raggiungibile a raso dal cortile. L'altezza media interna è di 3,0 m. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. Le generose dimensioni delle strade consentono di raggiungere il bene con ogni tipologia di veicolo. Il lotto oggetto di perizia, nel vigente P.R.G. risulta inserito tra le Aree a Preminente Destinazione Agricola, nel dettaglio è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato principalmente dall'esecutata **** Omissis **** e dalla di Lei famiglia composta dal coniuge **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 3 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Cantone Cerreto, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 191, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2, Graffato C.T., Fg. 62, P. 191	<b>Superficie</b>	147,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene 3, costituito da magazzino, è dotato del solo impianto elettrico per illuminazione e forza elettromotrice, e risulta immediatamente fruibile. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è sufficiente. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare l'impianto elettrico,		



	seppure non siano state riscontrate le relative certificazioni. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - buono - copertura - discreto - finiture edili - sufficiente - serramenti - sufficiente - impiantistico - sufficiente
<b>Descrizione:</b>	Il lotto in esame di perizia costituito da tre beni di cui il magazzino in esame costituisce il Bene 3, è zonizzato nella periferia nord-orientale della Città di Casale Monferrato, a Sud del Fiume Po, la cui ansa più vicina si trova a circa 1,3 km, e ad Est dell'autostrada A26, il cui accesso è raggiungibile in poco più di 1 km. La zona pianeggiante ha carattere prevalentemente agricolo; l'area è normalmente conosciuta come "Cantone Cerreto" facente parte della Frazione Santa Maria del Tempio. Il lotto in oggetto di esecuzione ha forma pressoché sub-rettangolare con lato maggiore in direzione S-O - N-E. I tre beni in cui risulta suddiviso il lotto, risultano accorpati a breve distanza dal confine di S-O. Alquanto singolare è la presenza all'interno del lotto, in posizione pressoché centrale di una palazzina individuata con propria identità catastale. L'accesso avviene attualmente dal margine orientale Nord-Est, attraverso strada privata collegata alla pubblica via che prende il nome dal medesimo Cantone Cerreto. Il lotto si trova a circa 3 km dall'abitato di Frassineto Po e a circa 5 km dal centro della Città di Casale Monferrato. L'altitudine del lotto è di 109 m s.l.m., appena 3 m sopra la quota arginale del fiume Po, il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica E. Il lotto costituito dai tre beni "appartamento", "autorimessa" e "magazzino" tra loro adiacenti, alcune murature di confine risultano condivise, costituisce un blocco isolato al margine S-O del terreno. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. Le generose dimensioni delle strade consentono di raggiungere il bene con ogni tipologia di veicolo. Il lotto oggetto di perizia, nel vigente P.R.G. risulta inserito tra le Aree a Preminente Destinazione Agricola, nel dettaglio è individuato come: Er - nuclei frazionali minori e principali cantoni.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato principalmente dall'esecutata **** Omissis **** e dalla di Lei famiglia composta dal coniuge **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****, subordinatamente dall'esecutata **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

