
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

PERIZIA INTEGRATIVA

Oggetto: Perizia dell'Esperto Geom. Zatti Andrea, nell'**Esecuzione Immobiliare 158/2014 del R.G.E.**, al fine di estrapolare dalla perizia di stima compiuta in data 21.01.2019 (con riferimento all'intero compendio oggetto di assegnazioni) i soli beni assegnati all'esecutato, con eventuale rivalutazione del valore di stima alla luce delle circostanze sopraggiunte rispetto all'iniziale stesura dell'elaborato.

promossa da

****** *Omissis* ******

contro

****** *Omissis* ******

G.E.

Dott. Gaspari Edoardo

C.T.U.

Geom. ZATTI Andrea

INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Zatti Andrea**, con studio in Via Bruno Buozzi 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), a.zatti@studiomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, Tel. 0142 74249, cell. 338.5628678, già nominato CTU nell'ambito dell'esecuzione in epigrafe, è stato incaricato dell'Ill.mo Dott. Gaspari Edoardo con ordinanza del 25.01.2022 e 14.03.2022, di estrapolare dalla perizia di stima compiuta in data **21.01.2019** riferita all'intero compendio, i soli beni assegnati all'esecutato, con eventuale rivalutazione del valore di stima alla luce delle circostanze sopraggiunte (*progetto di assegnazione predisposto dal CTU e depositato in data 11.01.2022 ed integrazioni del 29.11.2021 e 24.01.2022*) rispetto all'iniziale stesura dell'elaborato.

PREMESSA

I beni oggetto della presente perizia integrativa sono costituiti dai seguenti immobili assegnati all'esecutato e precisamente:

- **BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;
- **BENE 2 - Fg.33 mappale 199** - strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;
- **BENE 3 - Fg.33 mappale 200** - area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;
- **BENE 4 - C.F. al Fg.33 mappale 12 sub.7** - Cortile comune - Bene comune non censibile comune ai subalterni 8,9,10,11.

DESCRIZIONE

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione (sub.11), composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, di cui uno principale ad uso abitativo, libero da tre lati ed edificato su tre piani fuori terra collegati da scala interna, e l'altro ad uso accessorio (basso fabbricato), pertinenziale a quello principale, libero da quattro lati ed edificato ad un piano fuori terra, entrambi situati all'interno di un complesso immobiliare composto da altre unità immobiliari (sub.8-9-10), avente cortile comune (sub.7), di proprietà della Sig.ra **** *Omissis* ****, per la quota di 1/1, sito nel Comune di Casale Monferrato, in via Argine della Malpensata n.34 (AL), censito al C.F. al Fg.33 particella 12 sub.11.

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 - strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

L'area urbana identificata con il mappale 199 del Fg.33 è una stradina di accesso al mappale 12 dello stesso Foglio. Il mappale 12 comprende il complesso immobiliare composto da n.4 unità immobiliari ad uso abitativo identificati con i sub. 7-8-9-10-11.

Sulla stradina di accesso al complesso immobiliare del mappale 12 vi è anche la presenza del cancello d'ingresso carraio in ferro di semplice disegno, sorretto da due pilastri in mattoni pieni faccia a vista interamente ricadenti nel mappale 199.

La stradina si presenta pianeggiante avente in parte superficie in asfalto fino al cancello carraio e la restante parte in mattonelle autobloccanti.

Risulta essere di larghezza adeguata al passaggio di autoveicoli di piccola/media grandezza e ha una superficie complessiva di mq. 240.

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

L'immobile identificato con il mappale 200 del Fg.33 è un appezzamento di terreno confinante con il mappale 12 dello stesso foglio che comprende il complesso immobiliare composto da n.4 unità immobiliari ad uso abitativo e precisamente sub. 7-8-9-10-11.

L'appezzamento si presenta cintato da due lati e pianeggiante avente prevalentemente superficie in manto erboso con presenza di alcune zone destinate ad orto. Al suo interno vi è la presenza di n.2 bassi fabbricati e di una piscina interrata, identificati con le lettere A,B,e D nella tavola grafica prodotto dal CTU (vedasi allegato 10).

Il basso fabbricato identificato con la lettera A) risulta attualmente destinato prevalentemente a locale di sgombero e/o di deposito a servizio della piscina. Il basso fabbricato identificato con la lettera B è stato edificato con caratteristiche di ritrovo familiare per pranzi o cene all'aperto. Entrambi i bassi fabbricati A e B sono risultati abusivi e non sanabili e quindi andranno rimossi e/o demoliti.

BENE 4 - C.F. al Fg.33 mappale 12 sub.7 – Cortile comune - Bene comune non censibile comune ai subalterni 8,9,10,11.

Il mappale 12 del Fg. 33 di Casale Monferrato, al Catasto Fabbricati, è costituito dai seguenti subalterni:
sub. 7 – Bene Comune non Censibile (cortile) ai sub.8-9-10-11;

sub. 8 – Abitazione di tipo civile;

sub. 9 – Autorimessa;

sub. 10 – Abitazione di tipo civile;

sub. 11 – Abitazione di tipo civile;

Si precisa che i precedenti sub. 1-2-3-4-5 e 6 sono stati soppressi.

Il sub.7 è un cortile non divisibile ed è comune a tutti i subalterni ricompresi nel mappale 12, così come si evince nella documentazione catastale allegata.

NOTA:

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La vendita degli immobili sopra descritti non sono soggetti a IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;
- **BENE 2 - Fg.33 mappale 199** – strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;
- **BENE 3 - Fg.33 mappale 200** – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;
- **BENE 4 - C.F. al Fg.33 mappale 12 sub.7** – Cortile comune - Bene comune non censibile comune ai subalterni 8,9,10,11.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per i beni 1-2-3-4 si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

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

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

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

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

La titolarità del bene 1 è stata determinata dalla ordinanza ex art.600 CPC di assegnazione e separazione in natura della quota spettante al debitore del G.E. Dott. Edoardo Gaspari del 23.03.2022 con disposizione alla trascrizione della suddetta ordinanza nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare.

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 – strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

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

- ****** Omissis ******, (Proprietà 2/6)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- ****** Omissis ******, (Proprietà 1/6)
- ****** Omissis ******, (Proprietà 1/6)

- **** *Omissis* ****, (Proprietà 2/6)

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

- **** *Omissis* ****, (Proprietà 2/6)

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

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

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

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

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

La titolarità del bene 3 è stata determinata dalla ordinanza ex art.600 CPC di assegnazione e separazione in natura della quota spettante al debitore del G.E. Dott. Edoardo Gaspari del 23.03.2022 con disposizione alla trascrizione della suddetta ordinanza nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare.

CONFINI

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

I confini della particella 12, cui fa parte il fabbricato, del Fg.33 di Casale Monferrato sono:
a nord in ragione dei mappali 143-147-151, a est in ragione dei mappali 175-158, a sud in ragione del mappale 201, a est in ragione dei mappali 200 e 199.

Le coerenze del fabbricato principale pignorato sono:

Fg. 33 particella 12 sub.11 - confina a nord con il cortile comune sub.7, a est in parte con il sub.10 ed in parte con il cortile comune sub.7, a sud con il cortile comune sub.7, a ovest con il cortile comune sub.7;
Le coerenze del basso fabbricato pignorato sono: confina a nord-sud-est-ovest con il cortile comune sub.7.

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 – strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

I confini della particella 199 del Fg.33 di Casale Monferrato sono:

a nord in ragione del mappale 143, a est in ragione del mappale 12, a sud in ragione del mappale 200, a ovest in ragione del mappale 76;

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

I confini della particella 200 del Fg.33 di Casale Monferrato sono:

a nord in ragione del mappale 199, a est in ragione del mappale 12, a sud in ragione del mappale 201, a ovest in ragione del mappale 76;

CONSISTENZA

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	174,00 mq	1,00	174,00 mq	2,90 m	T
Centrale termica	13,50 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	3,30 m	T
Abitazione	130,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	2,70 m	1
Sottotetto	110,00 mq	139,00 mq	0,33	45,87 mq	2,90 m	2
Cantina	22,30 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	2,45 m	T
basso fabbricato (ex forno)	20,60 mq	28,60 mq	0,20	5,72 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				394,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				394,59 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA UN RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 - strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	240,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,00 mq		

Essendo un'area urbana, la sua divisibilità è fattibile solo ed esclusivamente con la redazione di Tipo di Frazionamento.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DAI DATI DI CLASSAMENTO DELL'IMMOBILE PRESENTI IN BANCA DATI PRESSO IL C.T. DI ALESSANDRIA (VISURE CATASTALI).

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 - area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area con piscina	2.147,00 mq	2.147,00 mq	1,00	2.147,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2.147,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2.147,00 mq	

Essendo un appezzamento di terreno, la sua divisibilità è fattibile solo ed esclusivamente con la redazione di Tipo di Frazionamento.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DAI DATI DI CLASSAMENTO DELL'IMMOBILE PRESENTI IN BANCA DATI PRESSO IL C.T. DI ALESSANDRIA (VISURE CATASTALI).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2006 al 21/11/2006	**** <i>Omissis</i> ****,	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 12, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 14,5 Rendita € 1.198,18 Piano T-1-2
Dal 21/11/2006 al 30/10/2017	**** <i>Omissis</i> ****,	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 12, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 14,5 Superficie catastale 424 Rendita € 1.422,84 Piano T-1-2
Dal 30/10/2017 al 23/03/2022	**** <i>Omissis</i> ****,	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 12, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 14,5 Superficie catastale 424 Rendita € 1.422,84 Piano T-1-2
Dal 23/03/2022 al 31/03/2022	**** <i>Omissis</i> ****,	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 12, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 14,5 Superficie catastale 424 Rendita € 1.422,84 Piano T-1-2

I titolari catastali, dall'ultima visura effettuata in data 31.03.2022, corrispondono a quelli reali.

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 - strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Il mappale originario identificato al Fg.33 mappale 13 di Casale Monferrato di mq. 6260 di qualità orto irriguo classe 2, deriva dall'impianto meccanografico del 20.06.1984;

Successivamente con Tipo di Frazionamento in atti dal 21.09.1989 n.24288 il mappale 13 è diventato di mq.5335 sempre di qualità orto irriguo classe 2;

Successivamente con variazione d'ufficio del 31.01.1989 in atti dal 26.11.1998 Mod. 26 (n.526.1/1989) la qualità è stata variata in seminativo irriguo classe 4, con annotazione di immobile "parificato a prato";

Successivamente con Tipo di Frazionamento del 15.11.2021 pratica n.AL0084562 in atti dal 15.11.2021 presentato il 15.11.2021 n.84562.1/2021 il mappale 13 è stato frazionato creando il mappale 201, 200 e **199 di mq.240** che corrisponde al sedime oggetto di pignoramento di qualità seminativo irriguo classe 4 avente R.D. €. 2,17 e R.A. €. 1,49;

Successivamente con Tipo Mappale del 15.11.2021 pratica n.AL0084562 in atti dal 15.11.2021 presentato il 15.11.2021 n.84562.1/2021 il mappale 199 cambia di qualità ENTE URBANO di mq.240.

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

Costituzione del 19.11.2021 prot. n. AL0086399 in atti dal 22.11.2021 (n.798.1/2021) della particella 199 del Fg.33 di Casale Monferrato in categoria F/1 (area urbana);

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 - area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Il mappale originario identificato al Fg.33 mappale 13 di Casale Monferrato di mq. 6260 di qualità orto irriguo classe 2, deriva dall'impianto meccanografico del 20.06.1984;

Successivamente con Tipo di Frazionamento in atti dal 21.09.1989 n.24288 il mappale 13 è diventato di mq.5335 sempre di qualità orto irriguo classe 2;

Successivamente con variazione d'ufficio del 31.01.1989 in atti dal 26.11.1998 Mod. 26 (n.526.1/1989) la qualità è stata variata in seminativo irriguo classe 4, con annotazione di immobile "parificato a prato";

Successivamente con Tipo di Frazionamento del 15.11.2021 pratica n.AL0084562 in atti dal 15.11.2021 presentato il 15.11.2021 n.84562.1/2021 il mappale 13 è stato frazionato creando il mappale 201, 199 e **200 di mq.2.147** che corrisponde al sedime oggetto di pignoramento di qualità seminativo irriguo classe 4 avente R.D. €. 19,40 e R.A. €. 13,31;

Successivamente con Tipo Mappale del 15.11.2021 pratica n.AL0084562 in atti dal 15.11.2021 presentato il 15.11.2021 n.84562.1/2021 il mappale 200 cambia di qualità ENTE URBANO di mq.2.147.

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

Costituzione del 24.11.2021 prot. n. AL0087715 in atti dal 25.11.2021 (n.812.1/2021) della particella 200 del Fg.33 Z.C.1 di Casale Monferrato in categoria D/6 con rendita e. 456,60;

DATI CATASTALI

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	12	11	1	A2	2	14,5	424	1422,84	T-1-2		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
33	12				ENTE URBANO		00 23 65				

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale esistente presentata in data 30.10.2006 e lo stato dei luoghi.

L'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 07.11.2018 (aggiornato in data 31.03.2022) e la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 27.11.2018, è emerso:

al Catasto Terreni:

Fg.33 particella 12:

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta regolare.

al Catasto Fabbricati:

Fg.33 particella 12 sub.11:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

Tuttavia l'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 30.10.2006 e lo stato dei luoghi. In particolare lo stato dei luoghi rileva le seguenti difformità:

In particolare:

1) AL PIANO TERRENO:

- Modeste modifiche per mancato inserimento di n.3 pilastri filo muro di cui n.2 nel locale soggiorno e n.1 nel locale ripostiglio;

- Mancato inserimento di finestre nel basso fabbricato accessorio all'abitazione (ex forno);

2) AL PIANO PRIMO:

- Errata indicazione dello spessore del muro perimetrale nella camera confinante con il sub.10;

- Modeste modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi interni dei locali bagni;

- Chiusura di finestra nel bagno principale e apertura di n.2 velux;

- Mancato inserimento di n.2 gradini di accesso al disimpegno dei locali bagno;

- Mancato inserimento di n.1 pilastro nella camera posta a nord-ovest;

- Errata indicazione delle altezze delle camere poste a nord e nord-ovest;

3) AL PIANO SECONDO:

- Errata indicazione delle altezze interne delle soffitte del piano sottotetto;

- Errata indicazione dello spessore del muro perimetrale nella soffitta confinante con il sub.10;

- Mancato inserimento di un locale ad uso soffitta posta nella zona nord dell'edificio e mancata indicazione della porta di accesso al medesimo;

Le difformità di cui ai punti 1),2) e 3) sono evidenziati nella tavola grafica di rilievo prodotto dal CTU (vedasi allegato 9).

Occorre quindi provvedere all'aggiornamento catastale tramite programma ministeriale DOCFA, aggiornando l'attuale planimetria catastale;

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 - strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	199				ENTE URBANO		00 02 40			

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	199			F/1					T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la corrispondenza tra l'elaborato planimetrico prot. 84562 del 15.11.2021 e lo stato dei luoghi.

L'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 31.03.2022 e la presa visione dello stato dei luoghi è emerso:

al Catasto Terreni:

Fg.33 particella 199:

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta regolare.

al Catasto Fabbricati:

Fg.33 particella 199:

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta regolare.

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	200				ENTE URBANO		00 21 47			

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	200		1	D/6				€. 456,60	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la corrispondenza tra la planimetria catastale n. prot. AL0087715 del 25.11.2021 e lo stato dei luoghi.

L'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 31.03.2022 e la presa visione dello stato dei luoghi è emerso:

al Catasto Terreni:

Fg.33 particella 200:

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta regolare.

al Catasto Fabbricati:

Fg.33 particella 200:

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta regolare.

PRECISAZIONI

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 07.11.2018 e 31.03.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 21.11.2018 e 24.03.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato.

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato in data 31.03.2022, è emerso che il fabbricato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012).

Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all' acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa.

Per la stesura della suddetta pratica si ipotizza un costo onnicomprensivo di **€ 335,25;**

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali".

Per la stesura della suddetta pratica si ipotizza un costo onnicomprensivo di **€ 764,55;**

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia".

Per la stesura della suddetta pratica si ipotizza un costo onnicomprensivo di **€ 8.545,02.**

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 - strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 31/03/2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Inoltre, in data 24.03.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel

ventennio presso la Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato.

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 31/03/2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, della planimetria catastale e delle visure storiche;

Inoltre, in data 24.03.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche consistenti nella demolizione e smaltimento dei due bassi fabbricati identificati con la lettera A e B risultati abusivi e non sanabili. Per la demolizione e smaltimento dei due bassi fabbricati viene stimato un costo onnicomprensivo di **€. 5.000,00 (€. 2.500 ciascuno).**

PATTI

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 – strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Il fabbricato di civile abitazione, ristrutturato tra gli anni 2006/2007 su tre piani fuori terra collegati da scala interna, con cortile comune anche ai sub.8-9-10, sito nel Comune di Casale Monferrato in via Argine della Malpensata n.34, si trova nel suo complesso in un buono stato di manutenzione e conservazione.

L'edificio è così composto:

- al piano terreno: cucina, sala pranzo, soggiorno, ingresso, ripostiglio, bagno, disimpegno, cantina e centrale termica;

- al piano primo: cinque camere letto, due disimpegno, ripostiglio, due bagni;

- al piano secondo: disimpegno e quattro ampi locali;

Si presenta al piano terreno prevalentemente con volte e voltini in mattoni a vista di altezze medie variabili da cm. 260 a cm. 295;

Al primo piano si presenta in parte con solaio in laterocemento di altezza cm.245 misurata dal piano pavimento all'intradosso della soletta ed in parte con voltini in mattoni a vista di altezza variabile tra cm. 260 e cm.270;

Al secondo piano si presenta con tetto in legno a vista avente altezza minima cm. 265/290 ed altezza massima cm.370/390 misurata dal piano pavimento all'intradosso della perlina in legno a vista. Un vano sottotetto risulta con altezze decisamente inferiori ed in particolare avente altezza minima cm. 140 ed altezza massima cm.270 misurata dal piano pavimento all'intradosso della perlina in legno a vista. La consistenza globale del fabbricato pignorato risulta di mq. 394,59 di superficie commerciale e risulta avere accesso direttamente dal cortile comune.

Nel suo complesso, si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.

Gli elementi che compongono l'edificio in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della ristrutturazione con criteri di edilizia residenziale.

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 – strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Al momento del sopralluogo l'area urbana (strada di accesso) si presentava pianeggiante avente in parte superficie in asfalto fino al cancello carraio e la restante parte in mattonelle autobloccanti in discreto stato di manutenzione e conservazione.

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Al momento del sopralluogo l'area con piscina si presenta cintata da due lati e pianeggiante avente prevalentemente superficie in manto erboso con presenza di alcune zone destinate ad orto in discreto stato di manutenzione e conservazione del verde.

Al suo interno vi è la presenza di n.2 bassi fabbricati e di una piscina interrata. La piscina interrata, di forma ovoidale, è risultata bisognosa di manutenzione ed in particolare di pulizia delle pareti, del fondo vasca e dell'acqua. Si nota una mancanza di messa in funzione degli impianti di filtrazione e degli eventuali controlli dei filtri. Si presenta contornata da pavimentazione in piastrelle e recintata. Il basso fabbricato identificato con la lettera A), a ridosso della piscina, risulta attualmente destinato prevalentemente a locale di sgombero e/o di deposito. Il basso fabbricato identificato con la lettera B è stato edificato con caratteristiche di ritrovo familiare per pranzi o cene all'aperto. Entrambi i bassi fabbricati A e B sono risultati in discreto stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

In considerazione del fatto che si tratta di fabbricato ad uso abitativo monofamigliare, le eventuali pertinenze e/o beni comuni non censibili, sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria- Ufficio provinciale - Territorio. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

L'immobile pignorato identificato al Fg.33 mappale 12 sub.11 risulta avere il cortile comune (sub.7) con i sub.8-9-10. Inoltre l'immobile pignorato risulta avere la strada di accesso identificata al C.F. al Fg.33 mappale 199 (area urbana) comune con gli altri lotti oltre che la proprietà di 2/6 dello stesso.

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 – strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

L'immobile pignorato identificato al C.F. al Fg.33 mappale 199 (area urbana) è comune ed in comproprietà con i Sigg. **** *Omissis* ****. Inoltre è in uso a tutti gli occupanti degli immobili formanti il complesso immobiliare ricadente sul mappale 12.

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

In considerazione del fatto che si tratta di un'area con piscina recentemente accatastata, le eventuali pertinenze e/o beni comuni, sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria- Ufficio provinciale - Territorio. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 – strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Il fabbricato, nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro, con utilizzo di materiali di media/buona qualità riferiti all'epoca della costruzione.

In particolare:

- * Fondazioni: muratura;
- * Esposizione: a nord con il cortile comune sub.7, a est in parte con il sub.10 ed in parte con il cortile comune sub.7, a sud con il cortile comune sub.7, a ovest con il cortile comune sub.7;
- * Altezza interna utile: altezze variabili da cm. 260 a cm. 330 al piano terreno; altezze variabili da cm.245 a cm.330 al primo piano; altezze medie interne variabili da cm. 205 a cm.340 circa al secondo piano sottotetto;
- * Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura di spess. cm. 40/50 circa, risultano tutte a piombo, intonacate e tinteggiate;
- * Solai: misti in laterocemento, a volta, a voltini e in legno a vista a falda inclinata;
- * Copertura: Tetto in legno a due falde inclinate;
- * Manto di copertura: manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese;
- * Pavimentazione interna: in piastrelle tipo gres porcellanato al piano terreno, in legno al primo piano ad esclusione del bagno che risulta in ceramica, in legno al piano secondo;
- * Infissi esterni ed interni: in alluminio ed in legno a vetro doppio al piano terreno, in legno doppio vetro al piano piano, in alluminio doppio vetro al piano secondo, con persiane a lamelle a due ante in legno, porte interne in legno;

- * Volte: volte e voltini in mattoni a vista;
- * Scale: in muratura con rivestimento in legno;
- * impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, con impianto misto tradizionale a radiatori in ghisa e a termoconvettori, con caldaia a basamento alimentata a gas GPL posta all'esterno dell'abitazione in apposita centrale termica al piano terreno. L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia, realizzato con materiali di norma utilizzati all'epoca della costruzione, avente origine da contatore ENEL esterno. L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge (realizzato con materiali di norma utilizzati all'epoca della costruzione) e collegato all'acquedotto comunale con scarico in fognatura privata all'interno del cortile comune (fosse Imhoff e recapiti finali in pozzi interrati a tenuta stagna). Risultano altri impianti tecnologici ed in particolare impianto di climatizzazione estiva risultante solo nella zona soggiorno del piano terreno ed impianto antifurto al momento non funzionante. Il C.T.U. ha potuto verificare la funzionalità degli impianti sopra descritti.
- * cortile: Il fabbricato risulta con cortile (sub.7) in uso comune con i sub.8-9-10;
- * Posto auto: nessuno;
- * Soffitta, cantina o simili: il fabbricato dispone di locale cantina al piano terreno e di locale sottotetto;
- * Dotazioni condominiali: nessuna;

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 – strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

La stradina di accesso in parte con superficie in asfalto fino al cancello carraio ed in parte con mattonelle autobloccanti in discreto stato di manutenzione e conservazione è posto a circa 116 mt sul livello del mare.

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

L'apezzamento con annessa piscina si presenta prevalentemente in manto erboso. La piscina, interamente interrata, risulta prefabbricata avente struttura autoportante realizzata in acciaio speciale rivestita da manto interno impermeabilizzante in liner di PVC vergine flessibile prodotto in un unico pezzo. L'impianto di filtrazione è di tipo tradizionale a skimmer della portata di 21 mc/h.. Il locale pompe è situato a poca distanza e risulta interrato. Il bordo perimetrale della vasca è in pietra naturale ricostruita sagomata antiscivolo, atermico e antigelivo. Il tutto si presenta contornato da pavimentazione pietra e recintata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

L'immobile risulta occupato:

**** *Omissis* ****

Il fabbricato pignorato, in fase di sopralluogo effettuato in data 27.11.2018, è risultato occupato dall'esecutata **** *Omissis* ****, e dalla sua famiglia.

Il CTU, pertanto, non ha ritenuto necessario richiedere all'Ufficio delle Entrate - Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Territoriale di Casale Monferrato - la verifica dell'esistenza di atti privati e/o contratti di locazione registrati gravanti sull'immobile pignorato.

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 – strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

L'immobile pignorato risulta occupato dai seguenti Sigg.:

- dalla Sig.ra **** *Omissis* ****;

- **** *Omissis* ****;

Tale bene rimane in comune così come già ora intestato meglio descritte nel capitolo "Titolarità".

Il CTU non ha ritenuto necessario richiedere all'Ufficio delle Entrate - Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Territoriale di Casale Monferrato - la verifica dell'esistenza di atti privati e/o contratti di locazione registrati gravanti sull'immobile pignorato.

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

L'immobile, in forza della ordinanza ex art.600 CPC di assegnazione e separazione in natura della quota spettante al debitore del G.E. Dott. Edoardo Gaspari del 23.03.2022 con disposizione alla trascrizione della suddetta ordinanza nei registri immobiliari presso l'Agenda del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, è occupato dai seguenti soggetti:

**** *Omissis* ****;

Il CTU, pertanto, non ha ritenuto necessario richiedere all'Ufficio delle Entrate - Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Territoriale di Casale Monferrato - la verifica dell'esistenza di atti privati e/o contratti di locazione registrati gravanti sull'immobile pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1989 al 20/11/1993	**** <i>Omissis</i> ****,	SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARMANDO ACETO DI CASALE MONFERRATO	07/03/1989	96157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CASALE MONFERRATO	04/04/1989	1666	1269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI CASALE MONFERRATO	24/03/1989	428			
Dal 20/11/1993 al 17/09/1998	**** <i>Omissis</i> ****,	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI GUASCHINO GIUSEPPE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/11/1993		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CASALE MONFERRATO	18/07/1995	3152	2428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI CASALE MONFERRATO	16/06/1995	31	1040
Dal 17/09/1998 al 05/09/2003	**** <i>Omissis</i> ****,	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASALE MONFERRATO	17/09/1998	315	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CASALE MONFERRATO	06/10/1998	4769	3749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI CASALE MONFERRATO	23/09/1998	857	4
Dal 05/09/2003 al 30/10/2017	**** <i>Omissis</i> ****,	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO OPPEZZO DI CASALE MONFERRATO	05/09/2003	49643	8757
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	19/09/2003	5323	3931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2017 al 24/03/2022	**** <i>Omissis</i> ****,	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI BIANCANELLO RAFFAELE			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/10/2017		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	19/02/2020	733	596
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI CASALE MONFERRATO	11/02/2020	28819	88888

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.

Risultano inoltre:

A) Costituzione di vincolo a favore del Comune di Casale Monferrato contro ****** Omissis ******, del 07.07.2006, rogante Dott. Antonio Oppezzo, notaio in Casale Monferrato, rep. 63603, racc. 11021, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Casale Monferrato in data 17.07.2006 ai nn.4317/2880 sul mappale 12 del Foglio 33 di Casale Monferrato.

B) Accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di ****** Omissis ******, del 07.03.1994, rogante Dott. Antonio Oppezzo, notaio in Casale Monferrato, rep. 25912, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Casale Monferrato il 21.03.1994 ai nn.1236/1024 da parte di: ****** Omissis ******,

In riferimento alla Dichiarazione di successione in morte del ****** Omissis ******, venivano indicato come rinunciatari all'eredità i figli ****** Omissis ******. Detta rinuncia pone incongruità rispetto all'accettazione sopra riportata.

C) Accettazione espressa di eredità Not. Gianmarco Urbano di Casale M.to del 8/10/2020 rep.547/406 trascritta a Casale M.to il 13/10/2020 ai nn.3781/3060 da parte di ****** Omissis ******, n.8/1/70

D) Accettazione di eredità con beneficio d'inventario Tribunale di Vercelli del 5/8/2020 rep.1466/2020 trascritta a Casale M.to il 7/8/2020 ai nn.2996/2423 a favore "Fallimento ditta individuale ****** Omissis ******," sede Casale M.to, contro ****** Omissis ******, n.15/3/38

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 – strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1989 al 20/11/1993	**** <i>Omissis</i> ****,	SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARMANDO ACETO DI CASALE MONFERRATO	07/03/1989	96157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CASALE MONFERRATO	04/04/1989	1666	1269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI CASALE MONFERRATO	24/03/1989	428			
Dal 20/11/1993 al 17/09/1998	**** <i>Omissis</i> ****,	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI GUASCHINO GIUSEPPE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CASALE MONFERRATO	18/07/1995	3152	2428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI CASALE MONFERRATO	16/06/1995	31	1040		
Dal 17/09/1998 al 05/09/2003	**** <i>Omissis</i> ****,	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASALE MONFERRATO	17/09/1998	315	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CASALE MONFERRATO	06/10/1998	4769	3749		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI CASALE MONFERRATO	23/09/1998	857	4
Dal 05/09/2003 al 30/10/2017	**** <i>Omissis</i> ****,	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO OPPEZZO DI CASALE MONFERRATO	05/09/2003	49643	8757
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	19/09/2003	5323	3931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/10/2017 al 24/03/2022	**** <i>Omissis</i> ****,	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI BIANCANIELLO RAFFAELE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	30/10/2017				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	19/02/2020			733	596
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI CASALE MONFERRATO	11/02/2020			28819	88888

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.

Risultano inoltre:

A) Accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di **** **Omissis** ****, del 07.03.1994, rogante Dott. Antonio Oppezzo, notaio in Casale Monferrato, rep. 25912, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Casale Monferrato il 21.03.1994 ai nn.1236/1024 da parte di: **** **Omissis** ****, „.

In riferimento alla Dichiarazione di successione in morte del **** **Omissis** ****, venivano indicato come rinunciatari all'eredità i figli **** **Omissis** ****. Detta rinuncia pone incongruità rispetto all'accettazione sopra riportata.

B) Accettazione espressa di eredità Not. Gianmarco Urbano di Casale M.to del 8/10/2020 rep.547/406 trascritta a Casale M.to il 13/10/2020 ai nn.3781/3060 da parte di **** **Omissis** ****, n.8/1/70

C) Accettazione di eredità con beneficio d'inventario Tribunale di Vercelli del 5/8/2020 rep.1466/2020 trascritta a Casale M.to il 7/8/2020 ai nn.2996/2423 a favore "Fallimento ditta individuale **** **Omissis** ****," sede Casale M.to, contro **** **Omissis** ****, n.15/3/38

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1989 al 20/11/1993	**** Omissis ****,	SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARMANDO ACETO DI CASALE MONFERRATO	07/03/1989	96157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CASALE MONFERRATO	04/04/1989	1666	1269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI CASALE MONFERRATO	24/03/1989	428			
Dal 20/11/1993 al 17/09/1998	**** Omissis ****,	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI GUASCHINO GIUSEPPE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/11/1993		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CASALE MONFERRATO	18/07/1995	3152	2428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI CASALE MONFERRATO	16/06/1995	31	1040
Dal 17/09/1998 al 05/09/2003	**** <i>Omissis</i> ****,	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASALE MONFERRATO	17/09/1998	315	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CASALE MONFERRATO	06/10/1998	4769	3749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI CASALE MONFERRATO	23/09/1998	857	4
Dal 05/09/2003 al 30/10/2017	**** <i>Omissis</i> ****,	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO OPPEZZO DI CASALE MONFERRATO	05/09/2003	49643	8757
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	19/09/2003	5323	3931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2017 al 24/03/2022	**** <i>Omissis</i> ****,	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI BIANCANIELLO RAFFAELE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		30/10/2017		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	19/02/2020	733	596
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI CASALE MONFERRATO	11/02/2020	28819	88888

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.

Risultano inoltre:

A) Accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di **** **Omissis** ****, del 07.03.1994, rogante Dott. Antonio Oppezzo, notaio in Casale Monferrato, rep. 25912, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Casale Monferrato il 21.03.1994 ai nn.1236/1024 da parte di: **** **Omissis** ****.

In riferimento alla Dichiarazione di successione in morte del **** **Omissis** ****, venivano indicato come rinunciatari all'eredità i figli **** **Omissis** ****. Detta rinuncia pone incongruità rispetto all'accettazione sopra riportata.

B) Accettazione espressa di eredità Not. Gianmarco Urbano di Casale M.to del 8/10/2020 rep.547/406 trascritta a Casale M.to il 13/10/2020 ai nn.3781/3060 da parte di **** **Omissis** ****, n.8/1/70

C) Accettazione di eredità con beneficio d'inventario Tribunale di Vercelli del 5/8/2020 rep.1466/2020 trascritta a Casale M.to il 7/8/2020 ai nn.2996/2423 a favore "Fallimento ditta individuale **** **Omissis** ****," sede Casale M.to, contro **** **Omissis** ****, n.15/3/38

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA-SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO aggiornate al 24.03.2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 11/08/2003
Reg. gen. 4853 - Reg. part. 776
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: NOTAIO ANTONIO OPPEZZO DI CASALE MONFERRATO
Data: 24/07/2003
N° repertorio: 49518
N° raccolta: 8729
Note: Si precisa che l'ipoteca grava sui già subalterni 3-4-5-6 del mappale 12 nonchè sul mappale 13 del Fg.33 di Casale Monferrato. Inoltre detta iscrizione è contro il terzo datore **** **Omissis** ****, mentre i debitori non datori di ipoteca sono **** **Omissis** ****,
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 03/05/2013
Reg. gen. 2093 - Reg. part. 200
Quota: 1/3
Importo: € 75.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 60.799,00
Spese: € 9.641,07
Interessi: € 4.559,93
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 23/04/2013
N° repertorio: 987
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 23/12/2013
Reg. gen. 5832 - Reg. part. 581
Quota: 1/3
Importo: € 150.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 150.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI
Data: 09/08/2013
N° repertorio: 5295

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 23/12/2013
Reg. gen. 5831 - Reg. part. 580
Quota: 1/3
Importo: € 20.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 20.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI
Data: 09/08/2013
N° repertorio: 5296

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 20/08/2014
Reg. gen. 3849 - Reg. part. 2965
Quota: 1/3
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EMESSA DAL TRIBUNALE DI CASALE M.to** del 22/7/2013 rep.331/2013
trascritta : a Casale M.to il 21/8/2020 ai nn.3185/2583
a favore : **** **Omissis** ****,
contro : **** **Omissis** ****,
immobili : Casale M.to per la quota di 1/6 F.33 n.12/8 cat.a/2 vani 6,5 F.33 n.12/9 cat.c/6 F.33 n.12/10 cat.a/2 vani 9,5 F.33 n.12/11 cat.a/2 vani 14,5 F.33 n.13 di mq 5335

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 - strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA-SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO aggiornate al 24.03.2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 11/08/2003
Reg. gen. 4853 - Reg. part. 776
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: NOTAIO ANTONIO OPPEZZO DI CASALE MONFERRATO
Data: 24/07/2003
N° repertorio: 49518

N° raccolta: 8729

Note: Si precisa che l'ipoteca grava sui già subalterni 3-4-5-6 del mappale 12 nonché sul mappale 13 del Fg.33 di Casale Monferrato. Inoltre detta iscrizione è contro il terzo datore **** **Omissis** ****, mentre i debitori non datori di ipoteca sono **** **Omissis** ****,

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 03/05/2013
Reg. gen. 2093 - Reg. part. 200
Quota: 1/3
Importo: € 75.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 60.799,00
Spese: € 9.641,07
Interessi: € 4.559,93
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 23/04/2013
N° repertorio: 987
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 23/12/2013
Reg. gen. 5832 - Reg. part. 581
Quota: 1/3
Importo: € 150.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 150.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI
Data: 09/08/2013
N° repertorio: 5295
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 23/12/2013
Reg. gen. 5831 - Reg. part. 580
Quota: 1/3
Importo: € 20.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 20.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI
Data: 09/08/2013
N° repertorio: 5296

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 20/08/2014
Reg. gen. 3849 - Reg. part. 2965
Quota: 1/3
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EMESSA DAL TRIBUNALE DI CASALE M.to** del 22/7/2013 rep.331/2013
trascritta : a Casale M.to il 21/8/2020 ai nn.3185/2583
a favore : **** **Omissis** ****,
contro : **** **Omissis** ****,
immobili : Casale M.to per la quota di 1/6 F.33 n.12/8 cat.a/2 vani 6,5 F.33 n.12/9 cat.c/6 F.33 n.12/10 cat.a/2 vani 9,5 F.33 n.12/11 cat.a/2 vani 14,5 F.33 n.13 di mq 5335

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA-SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO aggiornate al 24.03.2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 11/08/2003
Reg. gen. 4853 - Reg. part. 776
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: NOTAIO ANTONIO OPPEZZO DI CASALE MONFERRATO
Data: 24/07/2003
N° repertorio: 49518
N° raccolta: 8729
Note: Si precisa che l'ipoteca grava sui già subalterni 3-4-5-6 del mappale 12 nonché sul mappale 13 del Fg.33 di Casale Monferrato. Inoltre detta iscrizione è contro il terzo datore **** **Omissis** ****, mentre i debitori non datori di ipoteca sono **** **Omissis** ****,
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 03/05/2013
Reg. gen. 2093 - Reg. part. 200
Quota: 1/3
Importo: € 75.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 60.799,00

Spese: € 9.641,07
Interessi: € 4.559,93
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 23/04/2013
N° repertorio: 987

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 23/12/2013
Reg. gen. 5832 - Reg. part. 581
Quota: 1/3
Importo: € 150.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 150.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI
Data: 09/08/2013
N° repertorio: 5295

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 23/12/2013
Reg. gen. 5831 - Reg. part. 580
Quota: 1/3
Importo: € 20.000,00
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
Capitale: € 20.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI
Data: 09/08/2013
N° repertorio: 5296

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 20/08/2014
Reg. gen. 3849 - Reg. part. 2965
Quota: 1/3
A favore di **** **Omissis** ****,
Contro **** **Omissis** ****,
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EMESSA DAL TRIBUNALE DI CASALE M.to** del 22/7/2013 rep.331/2013
trascritta : a Casale M.to il 21/8/2020 ai nn.3185/2583
a favore : **** **Omissis** ****,
contro : **** **Omissis** ****,

immobili : Casale M.to per la quota di 1/6 F.33 n.12/8 cat.a/2 vani 6,5 F.33 n.12/9 cat.c/6 F.33 n.12/10 cat.a/2 vani 9,5 F.33 n.12/11 cat.a/2 vani 14,5 F.33 n.13 di mq 5335

NORMATIVA URBANISTICA

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Trovasi in Zona Agricola del P.R.G.C. vigente.
art.13.11 comma 11.

Nelle aree agricole di sottocategoria Ee, Ef, Er, ed Ec in assenza delle operazioni di trasformazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 13.10, i proprietari non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, che comunque coltivano direttamente i propri fondi aventi superficie minima di mq. 3.000, potranno realizzare (previa richiesta di concessione edilizia e presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola) un basso fabbricato uso deposito attrezzi agricoli aventi le seguenti dimensioni:

- dimensione massima esterna m. 3,50 * 3,00;
- altezza massima di colmo m. 3,00;
- copertura a due falde con manto in coppi piemontesi e struttura lignea. Lo sporto massimo non deve essere maggiore di cm. 50 rispetto al filo parete esterna;
- muratura esterna in conci di tufo o in mattoni vecchi a faccia vista o intonacata;
- serramenti esterni in legno. E' ammesso un unico portoncino di ingresso di larghezza massima cm.120 e altezza massima cm. 2,00 nonché unica apertura di aerazione di cm. 60*60"

art.14 comma 13)

Volume tecnico:

Si intendono come volumi tecnici quelli che per funzione e dimensione - strettamente necessaria a contenere macchinari e impianti e alla loro manutenzione - si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzazione di essa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali.

Sono tali i volumi che per la loro natura meramente tecnica debbono necessariamente essere collocati al di sopra dei piani abitabili o comunque utilizzabili, quali, ad esempio, macchinari extracorsa degli ascensori, torri di scale per l'accesso alla copertura, canne fumarie, impianti di climatizzazione; nonché i volumi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, quali ad esempio, le centraline di riscaldamento collocate all'esterno dello stesso.

Non sono qualificabili come volumi tecnici, salvo quanto disposto per il sottotetto dal quinto capoverso del precedente sub.3), quei locali che per consistenza e caratteristiche fisiche, quali luci, vedute, altezza media interna, siano suscettibili di concreto sfruttamento, anche prescindendo dall'abitabilità o dalla agibilità, per funzioni complementari a quelle dell'edificio, quali ad esempio, ripostigli, stenditoi, depositi di materiali.

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 - strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Trovasi in Zona Agricola del P.R.G.C. vigente.
art.13.11 comma 11.

Nelle aree agricole di sottocategoria Ee, Ef, Er, ed Ec in assenza delle operazioni di trasformazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 13.10, i proprietari non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, che comunque coltivano direttamente i propri fondi aventi superficie minima di mq. 3.000, potranno realizzare (previa richiesta di concessione edilizia e presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola) un basso fabbricato uso deposito

attrezzi agricoli aventi le seguenti dimensioni:

- dimensione massima esterna m. 3,50 * 3,00;
- altezza massima di colmo m. 3,00;
- copertura a due falde con manto in coppi piemontesi e struttura lignea. Lo sporto massimo non deve essere maggiore di cm. 50 rispetto al filo parete esterna;
- muratura esterna in conci di tufo o in mattoni vecchi a faccia vista o intonacata;
- serramenti esterni in legno. E' ammesso un unico portoncino di ingresso di larghezza massima cm.120 e altezza massima cm. 2,00 nonché unica apertura di aerazione di cm. 60*60"

art.14 comma 13)

Volume tecnico:

Si intendono come volumi tecnici quelli che per funzione e dimensione - strettamente necessaria a contenere macchinari e impianti e alla loro manutenzione - si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzazione di essa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali.

Sono tali i volumi che per la loro natura meramente tecnica debbono necessariamente essere collocati al di sopra dei piani abitabili o comunque utilizzabili, quali, ad esempio, macchinari extracorsa degli ascensori, torri di scale per l'accesso alla copertura, canne fumarie, impianti di climatizzazione; nonché i volumi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, quali ad esempio, le centraline di riscaldamento collocate all'esterno dello stesso.

Non sono qualificabili come volumi tecnici, salvo quanto disposto per il sottotetto dal quinto capoverso del precedente sub.3), quei locali che per consistenza e caratteristiche fisiche, quali luci, vedute, altezza media interna, siano suscettibili di concreto sfruttamento, anche prescindendo dall'abitabilità o dalla agibilità, per funzioni complementari a quelle dell'edificio, quali ad esempio, ripostigli, stenditoi, depositi di materiali.

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 - area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Trovati in Zona Agricola del P.R.G.C. vigente.

art.13.11 comma 11.

Nelle aree agricole di sottocategoria Ee, Ef, Er, ed Ec in assenza delle operazioni di trasformazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 13.10, i proprietari non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, che comunque coltivano direttamente i propri fondi aventi superficie minima di mq. 3.000, potranno realizzare (previa richiesta di concessione edilizia e presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola) un basso fabbricato uso deposito attrezzi agricoli aventi le seguenti dimensioni:

- dimensione massima esterna m. 3,50 * 3,00;
- altezza massima di colmo m. 3,00;
- copertura a due falde con manto in coppi piemontesi e struttura lignea. Lo sporto massimo non deve essere maggiore di cm. 50 rispetto al filo parete esterna;
- muratura esterna in conci di tufo o in mattoni vecchi a faccia vista o intonacata;
- serramenti esterni in legno. E' ammesso un unico portoncino di ingresso di larghezza massima cm.120 e altezza massima cm. 2,00 nonché unica apertura di aerazione di cm. 60*60"

art.14 comma 13)

Volume tecnico:

Si intendono come volumi tecnici quelli che per funzione e dimensione - strettamente necessaria a contenere macchinari e impianti e alla loro manutenzione - si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzazione di essa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali.

Sono tali i volumi che per la loro natura meramente tecnica debbono necessariamente essere collocati al di sopra dei piani abitabili o comunque utilizzabili, quali, ad esempio, macchinari extracorsa degli

ascensori, torri di scale per l'accesso alla copertura, canne fumarie, impianti di climatizzazione; nonché i volumi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, quali ad esempio, le centraline di riscaldamento collocate all'esterno dello stesso.

Non sono qualificabili come volumi tecnici, salvo quanto disposto per il sottotetto dal quinto capoverso del precedente sub.3), quei locali che per consistenza e caratteristiche fisiche, quali luci, vedute, altezza media interna, siano suscettibili di concreto sfruttamento, anche prescindendo dall'abitabilità o dalla agibilità, per funzioni complementari a quelle dell'edificio, quali ad esempio, ripostigli, stenditoi, depositi di materiali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Casale Monferrato, effettuati in data 15.11.2018, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N.153 del 04.09.2006, per ristrutturazione edilizia riguardante il recupero funzionale di attrezzature agricole in abitazione, intervento di risanamento conservativo riguardante il mutamento d'uso da autorimessa in abitativo;
- VARIANTE AL P.d.C. N.3411/2007/12 R.D. del 26.04.2007;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.98 del 19.10.2007;

Sul fabbricato oggetto di pignoramento, non risultano a tutt'oggi presentati domande di condono edilizio e/o sanatoria edilizia e tantomeno i relativi versamenti in una o più rate dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Casale Monferrato e parti integranti della VARIANTE al P.d.C. N.3411/2007/12 R.D. del 26.04.2007 per ristrutturazione edilizia riguardante il recupero funzionale di attrezzature agricole in abitazione, intervento di risanamento conservativo riguardante il mutamento d'uso da autorimessa in abitativo, si riscontrano difformità tra quanto rappresentato in progetto e lo stato dei luoghi.

In particolare:

1) AL PIANO TERRENO:

- Modeste modifiche per mancato inserimento di n.3 pilastri filo muro di cui n.2 nel locale soggiorno e n.1 nel locale ripostiglio;

2) AL PIANO PRIMO:

- Errata indicazione dello spessore del muro perimetrale nella camera confinante con il sub.10;

- Modeste modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi interni dei locali bagni;

- Chiusura di finestra nel bagno principale e apertura di n.2 velux nella falda inclinata del tetto di copertura;

- Mancato inserimento di n.2 gradini di accesso al disimpegno dei locali bagno;

- Mancato inserimento di n.1 pilastro nella camera posta a nord-ovest;
- Errata indicazione delle altezze delle camere poste a nord e nord-ovest e conseguentemente errato posizionamento del suo solaio (soffitto);

3) AL PIANO SECONDO:

- Errata indicazione delle altezze interne delle soffitte del piano sottotetto;
- Errata indicazione dello spessore del muro perimetrale nella soffitta confinante con il sub.10;
- Mancato inserimento di un locale ad uso soffitta posta nella zona nord dell'edificio e mancata indicazione della porta di accesso al medesimo;

Le difformità di cui ai punti 1),2) e 3) sono evidenziati nella tavola grafica di rilievo prodotto dal CTU (vedasi allegato 9).

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 – strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

L'immobile pignorato, trattandosi di area urbana, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, 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 non risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Casale Monferrato, effettuati in data 15.11.2018, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N.12 del 09.02.2006 per la costruzione di piscina interrata;

Sul bene oggetto di pignoramento, non risultano a tutt'oggi presentati domande di condono edilizio e/o sanatoria edilizia e tantomeno i relativi versamenti in una o più rate dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio.

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.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Casale Monferrato, si riscontrano difformità tra quanto rappresentato in progetto e lo stato dei luoghi.

In particolare:

1) AL PIANO TERRENO:

- I bassi fabbricati identificati con le lettere A) e B) nella tavola grafica prodotta dal CTU (vedasi allegato 10), sono risultati essere stati edificati in assenza di permessi e/o concessioni edilizie comunali. Attualmente tali costruzioni sono risultati non sanabili e di conseguenza dovranno essere demoliti.

Per la piscina interrata esiste invece corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al PERMESSO DI COSTRUIRE N.12 del 09.02.2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 - strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 - area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche degli edifici, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni comuni, degli accessori e dell'ubicazione, si predispose UNICO LOTTO di vendita i cui dati catastali sono:

LOTTO UNICO

Per la quota di 1/1:

in forza dell'ordinanza ex art.600 CPC di assegnazione e separazione in natura della quota spettante al debitore del G.E. Dott. Edoardo Gaspari del 23.03.2022 con disposizione alla trascrizione della suddetta ordinanza nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare.

BENE 1 - Comune di Casale Monferrato, C.F. - Fg.33, particella 12, sub.11, Z.C.1, cat.A/2, classe 2, consistenza 14,5 vani, sup.cat. 424 mq., rendita €. 1.422,84, piano T-1-2;
Il trasferimento dell'immobile pignorato indicato al BENE 1 non è soggetto a IVA.

BENE 3 - Comune di Casale Monferrato, C.F. - Fg.33, particella 200, Z.C.1, cat.D/6, classe 2, rendita €. 456,60, piano T;
Il trasferimento dell'immobile pignorato indicato al BENE 3 non è soggetto a IVA.

Per la quota di 2/6:

BENE 2 - Comune di Casale Monferrato, C.F. - Fg.33, particella 199, cat. F/1 (area urbana) piano T;
Il trasferimento dell'immobile pignorato indicato al BENE 2 non è soggetto a IVA.

Bene Comune non censibile (B.C.N.C.):

BENE 4 - Comune di Casale Monferrato, C.F. - Fg.33, particella 12 sub.7 - Bene Comune non Censibile (cortile) ai sub.8-9-10-11.

Il sub.7 è un cortile non divisibile ed è comune a tutti i subalterni ricompresi nel mappale 12

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

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione (sub.11), composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, di cui uno principale ad uso abitativo, libero da tre lati ed edificato su tre piani fuori terra collegati da scala interna, e l'altro ad uso accessorio (basso fabbricato), pertinenziale a quello principale, libero da quattro lati ed edificato ad un piano fuori terra, entrambi situati all'interno di un complesso immobiliare composto da altre unità immobiliari (sub.8-9-10), avente cortile comune (sub.7), di proprietà della Sig.ra **** *Omissis* ****, per la quota di 1/1, sito nel Comune di Casale Monferrato, in via Argine della Malpensata n.34 (AL).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 12, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 12, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) in forza dell'ordinanza ex art.600 CPC di assegnazione e separazione in natura della quota spettante al debitore del G.E. Dott. Edoardo

Gaspari del 23.03.2022 con disposizione alla trascrizione della suddetta ordinanza nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di pubblicità Immobiliare.

Valore di stima del bene periziato: **€ 224.916,30**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.agenziaterritorio.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Il valore del cortile pertinenziale (sub.7) è ricompreso nel valore complessivo del fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2	394,59 mq	570,00 €/mq	€ 224.916,30	100%	€ 224.916,30
Valore di stima:					€ 224.916,30

Valore di stima: € 224.916,30

DEPREZZAMENTI:

oneri per regolarizzazione fabbricato:

Bisogna detrarre dal valore di stima complessivo i seguenti oneri per la regolarizzazione dell'immobile pignorato come dai dati qui sotto riassunti:

- a) Acquisizione A.P.E.: **€. 335,25;**
 - b) Regolarizzazione catastale: **€. 764,55;**
 - c) P.d.C. in sanatoria, sanzioni e oneri comunali: **€.8.545,02**
- per un totale di **€. 9.644,82;**

Totale da detrarre dal valore di stima complessivo del bene € **9.644,82**, il quale è da considerarsi costo fisso.

Valore finale di stima e base d'asta: € 215.271,48

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 - strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Trattasi di area urbana destinata a stradina di accesso al mappale 12 del Fg.33 di Casale Monferrato. Il mappale 12 comprende il complesso immobiliare composto da n.4 unità immobiliari ad uso abitativo identificati con i sub. 7-8-9-10-11. Sulla stradina vi è la presenza di un cancello d'ingresso carraio in ferro battuto di semplice disegno, sorretto da due pilastri in mattoni pieni faccia a vista interamente ricadente nell'area urbana. La stradina si presenta pianeggiante avente in parte superficie in asfalto fino al cancello carraio e la restante parte in mattonelle autobloccanti. Risulta essere di larghezza adeguata al passaggio di autoveicoli di media grandezza e ha una superficie complessiva di mq. 240.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, mappale 199, Categoria F/1 (AREA URBANA)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, mappale 199, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene periziato: € **195,20**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.agenziaterritorio.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Area urbana Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE	240 mq	2,44 €/mq	€ 585,60	2/6	€ 195,20

MALPENSATA 34, piano T					
Valore di stima:					€ 195,20

Valore di stima: € 195,20

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE:

Nessuno

Valore finale di stima e base d'asta: € 195,20

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Trattasi di un appezzamento di terreno con annessa piscina confinante con il mappale 12 dello stesso foglio che comprende il complesso immobiliare composto da n.4 unità immobiliari ad uso abitativo e precisamente sub. 7-8-9-10-11.

L'appezzamento si presenta cintato da due lati e pianeggiante avente prevalentemente superficie in manto erboso con presenza di alcune zone destinate ad orto. Al suo interno vi è la presenza di n.2 bassi fabbricati e di una piscina interrata, identificati con le lettere A,B,e D nella tavola grafica prodotto dal CTU (vedasi allegato 10).

La piscina interrata, di forma ovoidale, è risultata bisognosa di manutenzione ed in particolare di pulizia delle pareti, del fondo vasca e dell'acqua. Si nota una mancanza di messa in funzione degli impianti di filtrazione e degli eventuali controlli dei filtri. Si presenta contornata da pavimentazione in piastrelle e recintata. Il basso fabbricato identificato con la lettera A), a ridosso della piscina, risulta attualmente destinato prevalentemente a locale di sgombero e/o di deposito. Il basso fabbricato identificato con la lettera B è stato edificato con caratteristiche di ritrovo familiare per pranzi o cene all'aperto. Entrambi i bassi fabbricati A e B sono risultati abusivi e non sanabili e quindi andranno demoliti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, mappale 200, Zc. 1, Categoria D/6

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, mappale 200, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) in forza dell'ordinanza ex art.600 CPC di assegnazione e separazione in natura della quota spettante al debitore del G.E. Dott. Edoardo Gaspari del 23.03.2022 con disposizione alla trascrizione della suddetta ordinanza nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare.

Valore di stima del bene periziato: **€ 29.566,28**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la

superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.agenziaterritorio.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Area urbana Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T	2.147 mq	13,77 €/mq	€ 29.566,28	1/1	€ 29.566,28
Valore di stima:					€ 29.566,28

Valore di stima: € 29.566,28

ONERI PER REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE:

Costo stimato per la demolizione e smaltimento dei bassi fabbricati non sanabili: €. 5.000,00

Totale da detrarre dal valore di stima complessivo del bene **€. 5.000,00**, il quale è da considerarsi costo fisso.

Valore finale di stima e base d'asta: € 24.566,28

Lo scopo della perizia è rappresentato nel determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Per "**valore di mercato**" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- "**ammontare stimato...**" si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- "**...alla data della valutazione...**" richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- "**...tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti...**" entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo

considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

• **"...dopo un'adeguata attività di marketing..."** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

• **"...durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione..."** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

METODO DI STIMA:

La presente relazione di stima è stata redatta tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale;
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc);
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento;
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc);

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

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

Casale Monferrato, li 02/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zatti Andrea



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Estratti di mappa - Wegis in scala 1:2000 (Aggiornamento al 31.03.2022)
- ✓ N° 2 - Visure e schede catastali - Visure storiche C.F. e C.T. dei beni pignorati (Aggiornamento al 31.03.2022)
- ✓ N° 3 - Elaborato planimetrico part.12 Fg.33;
- ✓ N° 4 - Concessione edilizia - Permesso di Costruire e tavole grafiche SUB.11 e agibilità (Aggiornamento al 15/11/2018)
- ✓ N° 5 - Concessione edilizia - Permesso di Costruire e tavole grafiche piscina interrata (Aggiornamento al 15/11/2018)
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/11/2018)
- ✓ N° 7 - Planimetria catastale mappale 12 sub.11
- ✓ N° 8 - Planimetria catastale mappale 200
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria rilievo con evidenziato difformità riscontrate SUB.11 (Aggiornamento al 27/11/2018)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria generale (Aggiornamento al 31.03.2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione (sub.11), composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, di cui uno principale ad uso abitativo, libero da tre lati ed edificato su tre piani fuori terra collegati da scala interna, e l'altro ad uso accessorio (basso fabbricato), pertinenziale a quello principale, libero da quattro lati ed edificato ad un piano fuori terra, entrambi situati all'interno di un complesso immobiliare composto da altre unità immobiliari (sub.8-9-10), avente cortile comune (sub.7), di proprietà della Sig.ra Ferina Giovanna, per la quota di 1/1, sito nel Comune di Casale Monferrato, in via Argine della Malpensata n.34 (AL).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 12, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 12, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) in forza dell'ordinanza ex art.600 CPC di assegnazione e separazione in natura della quota spettante al debitore del G.E. Dott. Edoardo Gaspari del 23.03.2022 con disposizione alla trascrizione della suddetta ordinanza nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare.

Destinazione urbanistica: Trovasi in Zona Agricola del P.R.G.C. vigente. art.13.11 comma 11. Nelle aree agricole di sottocategoria Ee, Ef, Er, ed Ec in assenza delle operazioni di trasformazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 13.10, i proprietari non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, che comunque coltivano direttamente i propri fondi aventi superficie minima di mq. 3.000, potranno realizzare (previa richiesta di concessione edilizia e presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola) un basso fabbricato uso deposito attrezzi agricoli aventi le seguenti dimensioni: - dimensione massima esterna m. 3,50 * 3,00; - altezza massima di colmo m. 3,00; - copertura a due falde con manto in coppi piemontesi e struttura lignea. Lo sporto massimo non deve essere maggiore di cm. 50 rispetto al filo parete esterna; - muratura esterna in conci di tufo o in mattoni vecchi a faccia vista o intonacata; - serramenti esterni in legno. E' ammesso un unico portoncino di ingresso di larghezza massima cm.120 e altezza massima cm. 2,00 nonché unica apertura di aerazione di cm. 60*60" art.14 comma 13) Volume tecnico: Si intendono come volumi tecnici quelli che per funzione e dimensione - strettamente necessaria a contenere macchinari e impianti e alla loro manutenzione - si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzazione di essa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali. Sono tali i volumi che per la loro natura meramente tecnica debbono necessariamente essere collocati al di sopra dei piani abitabili o comunque utilizzabili, quali, ad esempio, macchinari extracorsa degli ascensori, torri di scale per l'accesso alla copertura, canne fumarie, impianti di climatizzazione; nonché i volumi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, quali ad esempio, le centraline di riscaldamento collocate all'esterno dello stesso. Non sono qualificabili come volumi tecnici, salvo quanto disposto per il sottotetto dal quinto capoverso del precedente sub.3), quei locali che per consistenza e caratteristiche fisiche, quali luci, vedute, altezza media interna, siano suscettibili di concreto sfruttamento, anche prescindendo dall'abitabilità o dalla agibilità, per funzioni complementari a quelle dell'edificio, quali ad esempio, ripostigli, stenditoi, depositi di materiali.

Prezzo base d'asta: € 215.271,48

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 - strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Trattasi di area urbana destinata a stradina di accesso al mappale 12 del Fg.33 di Casale Monferrato. Il mappale 12 comprende il complesso immobiliare composto da n.4 unità immobiliari ad uso abitativo identificati con i sub. 7-8-9-10-11. Sulla stradina vi è la presenza di un cancello d'ingresso carraio in ferro battuto di semplice disegno, sorretto da due pilastri in mattoni pieni faccia a vista interamente ricadente nell'area urbana. La stradina si presenta pianeggiante avente in parte superficie in asfalto fino al cancello carraio e la restante parte in mattonelle autobloccanti. Risulta essere di larghezza adeguata al passaggio di autoveicoli di media grandezza e ha una superficie complessiva di mq. 240.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, mappale 199, Categoria F/1 (AREA URBANA)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, mappale 199, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Destinazione urbanistica: Trovasi in Zona Agricola del P.R.G.C. vigente. art.13.11 comma 11. Nelle aree agricole di sottocategoria Ee, Ef, Er, ed Ec in assenza delle operazioni di trasformazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 13.10, i proprietari non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, che comunque coltivano direttamente i propri fondi aventi superficie minima di mq. 3.000, potranno realizzare (previa richiesta di concessione edilizia e presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola) un basso fabbricato uso deposito attrezzi agricoli aventi le seguenti dimensioni: - dimensione massima esterna m. 3,50 * 3,00; - altezza massima di colmo m. 3,00; - copertura a due falde con manto in coppi piemontesi e struttura lignea. Lo sporto massimo non deve essere maggiore di cm. 50 rispetto al filo parete esterna; - muratura esterna in conci di tufo o in mattoni vecchi a faccia vista o intonacata; - serramenti esterni in legno. E' ammesso un unico portoncino di ingresso di larghezza massima cm.120 e altezza massima cm. 2,00 nonché unica apertura di aerazione di cm. 60*60" art.14 comma 13) Volume tecnico: Si intendono come volumi tecnici quelli che per funzione e dimensione - strettamente necessaria a contenere macchinari e impianti e alla loro manutenzione - si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzazione di essa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali. Sono tali i volumi che per la loro natura meramente tecnica debbono necessariamente essere collocati al di sopra dei piani abitabili o comunque utilizzabili, quali, ad esempio, macchinari extracorsa degli ascensori, torri di scale per l'accesso alla copertura, canne fumarie, impianti di climatizzazione; nonché i volumi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, quali ad esempio, le centraline di riscaldamento collocate all'esterno dello stesso. Non sono qualificabili come volumi tecnici, salvo quanto disposto per il sottotetto dal quinto capoverso del precedente sub.3), quei locali che per consistenza e caratteristiche fisiche, quali luci, vedute, altezza media interna, siano suscettibili di concreto sfruttamento, anche prescindendo dall'abitabilità o dalla agibilità, per funzioni complementari a quelle dell'edificio, quali ad esempio, ripostigli, stenditoi, depositi di materiali.

Prezzo base d'asta: € 195,20

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 - area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Trattasi di un appezzamento di terreno con annessa piscina confinante con il mappale 12 dello stesso foglio che comprende il complesso immobiliare composto da n.4 unità immobiliari ad uso abitativo e precisamente sub. 7-8-9-10-11. L'appezzamento si presenta cintato da due lati e pianeggiante avente prevalentemente superficie in manto erboso con presenza di alcune zone destinate ad orto. Al suo interno vi è la presenza di n.2 bassi fabbricati e di una piscina interrata, identificati con le lettere A,B,e D nella tavola grafica prodotto dal CTU (vedasi allegato 10). La piscina interrata, di forma ovoidale, è risultata bisognosa di manutenzione ed in particolare di pulizia delle pareti, del fondo vasca e dell'acqua. Si nota una mancanza di messa in funzione degli impianti di filtrazione e degli eventuali controlli dei filtri. Si presenta contornata da pavimentazione in piastrelle e recintata. Il basso fabbricato identificato con la lettera A), a ridosso della piscina, risulta attualmente destinato prevalentemente a locale di sgombero e/o di deposito. Il basso fabbricato identificato con la lettera B è stato edificato con

caratteristiche di ritrovo familiare per pranzi o cene all'aperto. Entrambi i bassi fabbricati A e B sono risultati abusivi e non sanabili e quindi andranno demoliti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, mappale 200, Zc. 1, Categoria D/6

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, mappale 200, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) in forza dell'ordinanza ex art.600 CPC di assegnazione e separazione in natura della quota spettante al debitore del G.E. Dott. Edoardo Gaspari del 23.03.2022 con disposizione alla trascrizione della suddetta ordinanza nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità Immobiliare.

Destinazione urbanistica: Trovasi in Zona Agricola del P.R.G.C. vigente. art.13.11 comma 11. Nelle aree agricole di sottocategoria Ee, Ef, Er, ed Ec in assenza delle operazioni di trasformazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 13.10, i proprietari non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, che comunque coltivano direttamente i propri fondi aventi superficie minima di mq. 3.000, potranno realizzare (previa richiesta di concessione edilizia e presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola) un basso fabbricato uso deposito attrezzi agricoli aventi le seguenti dimensioni: - dimensione massima esterna m. 3,50 * 3,00; - altezza massima di colmo m. 3,00; - copertura a due falde con manto in coppi piemontesi e struttura lignea. Lo sporto massimo non deve essere maggiore di cm. 50 rispetto al filo parete esterna; - muratura esterna in conci di tufo o in mattoni vecchi a faccia vista o intonacata; - serramenti esterni in legno. E' ammesso un unico portoncino di ingresso di larghezza massima cm.120 e altezza massima cm. 2,00 nonché unica apertura di aerazione di cm. 60*60" art.14 comma 13) Volume tecnico: Si intendono come volumi tecnici quelli che per funzione e dimensione - strettamente necessaria a contenere macchinari e impianti e alla loro manutenzione - si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzazione di essa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali. Sono tali i volumi che per la loro natura meramente tecnica debbono necessariamente essere collocati al di sopra dei piani abitabili o comunque utilizzabili, quali, ad esempio, macchinari extracorsa degli ascensori, torri di scale per l'accesso alla copertura, canne fumarie, impianti di climatizzazione; nonché i volumi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, quali ad esempio, le centraline di riscaldamento collocate all'esterno dello stesso. Non sono qualificabili come volumi tecnici, salvo quanto disposto per il sottotetto dal quinto capoverso del precedente sub.3), quei locali che per consistenza e caratteristiche fisiche, quali luci, vedute, altezza media interna, siano suscettibili di concreto sfruttamento, anche prescindendo dall'abitabilità o dalla agibilità, per funzioni complementari a quelle dell'edificio, quali ad esempio, ripostigli, stenditoi, depositi di materiali.

Prezzo base d'asta: € 24.566,28

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.032,96

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà in forza dell'ordinanza ex art.600 CPC di assegnazione e separazione in natura della quota spettante al debitore del G.E. Dott. Edoardo Gaspari del 23.03.2022 con disposizione alla trascrizione della suddetta ordinanza nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di pubblicità Immobiliare.	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 12, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A/2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 12, Qualità ENTE URBANO	Superficie	394,59 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di civile abitazione, ristrutturato tra gli anni 2006/2007 su tre piani fuori terra collegati da scala interna, con cortile comune anche ai sub.8-9-10, sito nel Comune di Casale Monferrato in via Argine della Malpensata n.34, si trova nel suo complesso in un buono stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è così composto: - al piano terreno: cucina, sala pranzo, soggiorno, ingresso, ripostiglio, bagno, disimpegno, cantina e centrale termica; - al piano primo: cinque camere letto, due disimpegno, ripostiglio, due bagni; - al piano secondo: disimpegno e quattro ampi locali; Si presenta al piano terreno prevalentemente con volte e voltini in mattoni a vista di altezze medie variabili da cm. 260 a cm. 295; Al primo piano si presenta in parte con solaio in laterocemento di altezza cm.245 misurata dal piano pavimento all'intradosso della soletta ed in parte con voltini in mattoni a vista di altezza variabile tra cm. 260 e cm.270; Al secondo piano si presenta con tetto in legno a vista avente altezza minima cm. 265/290 ed altezza massima cm.370/390 misurata dal piano pavimento all'intradosso della perlina in legno a vista. Un vano sottotetto risulta con altezze decisamente inferiori ed in particolare avente altezza minima cm. 140 ed altezza massima cm.270 misurata dal piano pavimento all'intradosso della perlina in legno a vista La consistenza globale del fabbricato pignorato risulta di mq. 394,59 di superficie commerciale e risulta avere accesso direttamente dal cortile comune. Nel suo complesso, si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Gli elementi che compongono l'edificio in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della ristrutturazione con criteri di edilizia residenziale.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione (sub.11), composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, di cui uno principale ad uso abitativo, libero da tre lati ed edificato su tre piani fuori terra collegati da scala interna, e l'altro ad uso accessorio (basso fabbricato), pertinenziale a quello principale, libero da quattro lati ed edificato ad un piano fuori terra, entrambi situati all'interno di un complesso immobiliare composto da altre unità immobiliari (sub.8-9-10), avente cortile comune (sub.7), di proprietà della , per la quota di 1/1, sito nel Comune di Casale Monferrato, in via Argine della Malpensata n.34 (AL), censito al C.F. al Fg.33 particella 12 sub.11.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato: - dalla Sig.ra		

Bene N° 2 - area urbana	
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 199, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 199, Categoria F/1	Superficie	240 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'area urbana (strada di accesso) si presentava pianeggiante avente in parte superficie in asfalto fino al cancello carraio e la restante parte in mattonelle autobloccanti in discreto stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	L'area urbana identificata con il mappale 199 del Fg.33 è una stradina di accesso al mappale 12 dello stesso Foglio. Il mappale 12 comprende il complesso immobiliare composto da n.4 unità immobiliari ad uso abitativo identificati con i sub. 7-8-9-10-11. Sulla stradina di accesso al complesso immobiliare del mappale 12 vi è anche la presenza del cancello d'ingresso carraio in ferro di semplice disegno, sorretto da due pilastri in mattoni pieni faccia a vista interamente ricadenti nel mappale 199. La stradina si presenta pianeggiante avente in parte superficie in asfalto fino al cancello carraio e la restante parte in mattonelle autobloccanti. Risulta essere di larghezza adeguata al passaggio di autoveicoli di media grandezza e ha una superficie complessiva di mq. 240.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

Bene N° 3 – appezzamento di terreno con piscina			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T		
Diritto reale:	Proprietà in forza dell'ordinanza ex art.600 CPC di assegnazione e separazione in natura della quota spettante al debitore del G.E. Dott. Edoardo Gaspari del 23.03.2022 con disposizione alla trascrizione della suddetta ordinanza nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di pubblicità Immobiliare.	Quota	1/1
Tipologia immobile:	terreno con piscina Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 200, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 200, Z.C.1, Categoria D/6	Superficie	2.147 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'area con piscina si presenta cintato da due lati e pianeggiante avente prevalentemente superficie in manto erboso con presenza di alcune zone destinate ad orto in discreto stato di manutenzione e conservazione del verde. Al suo interno vi è la presenza di n.2 bassi fabbricati e di una piscina interrata. La piscina interrata, di forma ovoidale, è risultata bisognosa di manutenzione ed in particolare di pulizia delle pareti, del fondo vasca e dell'acqua. Si nota una mancanza di messa in funzione degli impianti di filtrazione e degli eventuali controlli dei filtri. Si presenta contornata da pavimentazione in piastrelle e recintata. Il basso fabbricato identificato con la lettera A), a ridosso della piscina, risulta attualmente destinato prevalentemente a locale di sgombero e/o di deposito. Il basso fabbricato identificato con la lettera B è stato edificato con caratteristiche di ritrovo familiare per pranzi o cene all'aperto. Entrambi i bassi fabbricati A e B sono risultati in discreto stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	L'immobile identificato con il mappale 200 del Fg.33 è un appezzamento di terreno confinante con il mappale 12 dello stesso foglio che comprende il complesso immobiliare composto da n.4 unità immobiliari ad uso abitativo e precisamente sub. 7-8-9-10-11. Il terreno si presenta cintato da due lati e pianeggiante		

	<p>avente prevalentemente superficie in manto erboso con presenza di alcune zone destinate ad orto. Al suo interno vi è la presenza di n.2 bassi fabbricati e di una piscina interrata, identificati con le lettere A,B,e D nella tavola grafica prodotto dal CTU (vedasi allegato 10). Il basso fabbricato identificato con la lettera A) risulta attualmente destinato prevalentemente a locale di sgombero e/o di deposito. Il basso fabbricato identificato con la lettera B è stato edificato con caratteristiche di ritrovo familiare per pranzi o cene all'aperto. Entrambi i bassi fabbricati A e B sono risultati abusivi e non sanabili e quindi andranno rimossi e/o demoliti.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE 1 - Fg.33 mappale 12 sub.11 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T-1-2;

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 11/08/2003
Reg. gen. 4853 - Reg. part. 776
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: NOTAIO ANTONIO OPPEZZO DI CASALE MONFERRATO
Data: 24/07/2003
N° repertorio: 49518
N° raccolta: 8729
Note: Si precisa che l'ipoteca grava sui già subalterni 3-4-5-6 del mappale 12 nonchè sul mappale 13 del Fg.33 di Casale Monferrato. Inoltre detta iscrizione è contro il terzo datore [REDACTED] mentre i debitori non datori di ipoteca sono [REDACTED] e [REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 03/05/2013
Reg. gen. 2093 - Reg. part. 200
Quota: 1/3
Importo: € 75.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 60.799,00
Spese: € 9.641,07
Interessi: € 4.559,93
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 23/04/2013
N° repertorio: 987
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 23/12/2013
Reg. gen. 5832 - Reg. part. 581
Quota: 1/3
Importo: € 150.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 150.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI

Data: 09/08/2013
N° repertorio: 5295

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 23/12/2013
Reg. gen. 5831 - Reg. part. 580
Quota: 1/3
Importo: € 20.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 20.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI
Data: 09/08/2013
N° repertorio: 5296

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 20/08/2014
Reg. gen. 3849 - Reg. part. 2965
Quota: 1/3
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EMESSA DAL TRIBUNALE DI CASALE M.to** del 22/7/2013 rep.331/2013
trascritta : a Casale M.to il 21/8/2020 ai nn.3185/2583
a favore : [REDACTED]
contro : [REDACTED]
immobili : Casale M.to per la quota di 1/6 F.33 n.12/8 cat.a/2 vani 6,5 F.33 n.12/9 cat.c/6 F.33 n.12/10 cat.a/2 vani 9,5 F.33 n.12/11 cat.a/2 vani 14,5 F.33 n.13 di mq 5335

BENE 2 - Fg.33 mappale 199 – strada di accesso - area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 11/08/2003
Reg. gen. 4853 - Reg. part. 776
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: NOTAIO ANTONIO OPPEZZO DI CASALE MONFERRATO
Data: 24/07/2003
N° repertorio: 49518
N° raccolta: 8729
Note: Si precisa che l'ipoteca grava sui già subalterni 3-4-5-6 del mappale 12 nonchè sul

mappale 13 del Fg.33 di Casale Monferrato. Inoltre detta iscrizione è contro il terzo datore

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 03/05/2013
Reg. gen. 2093 - Reg. part. 200
Quota: 1/3
Importo: € 75.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 60.799,00
Spese: € 9.641,07
Interessi: € 4.559,93
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 23/04/2013
N° repertorio: 987
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 23/12/2013
Reg. gen. 5832 - Reg. part. 581
Quota: 1/3
Importo: € 150.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 150.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI
Data: 09/08/2013
N° repertorio: 5295
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 23/12/2013
Reg. gen. 5831 - Reg. part. 580
Quota: 1/3
Importo: € 20.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 20.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI
Data: 09/08/2013
N° repertorio: 5296

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 20/08/2014
Reg. gen. 3849 - Reg. part. 2965
Quota: 1/3
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EMESSA DAL TRIBUNALE DI CASALE M.to** del 22/7/2013 rep.331/2013
trascritta : a Casale M.to il 21/8/2020 ai nn.3185/2583
a favore :
contro :
immobili : Casale M.to per la quota di 1/6 F.33 n.12/8 cat.a/2 vani 6,5 F.33 n.12/9 cat.c/6 F.33 n.12/10 cat.a/2 vani 9,5 F.33 n.12/11 cat.a/2 vani 14,5 F.33 n.13 di mq 5335

BENE 3 - Fg.33 mappale 200 – area con annessa piscina ubicata a Casale Monferrato (AL) - VIA ARGINE MALPENSATA 34, piano T;

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 11/08/2003
Reg. gen. 4853 - Reg. part. 776
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: NOTAIO ANTONIO OPPEZZO DI CASALE MONFERRATO
Data: 24/07/2003
N° repertorio: 49518
N° raccolta: 8729
Note: Si precisa che l'ipoteca grava sui già subalterni 3-4-5-6 del mappale 12 nonchè sul mappale 13 del Fg.33 di Casale Monferrato. Inoltre detta iscrizione è contro il terzo datore
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 03/05/2013
Reg. gen. 2093 - Reg. part. 200
Quota: 1/3
Importo: € 75.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 60.799,00
Spese: € 9.641,07
Interessi: € 4.559,93
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 23/04/2013
N° repertorio: 987

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 23/12/2013
 Reg. gen. 5832 - Reg. part. 581
 Quota: 1/3
 Importo: € 150.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 150.000,00
 Rogante: TRIBUNALE DI ASTI
 Data: 09/08/2013
 N° repertorio: 5295
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 23/12/2013
 Reg. gen. 5831 - Reg. part. 580
 Quota: 1/3
 Importo: € 20.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 20.000,00
 Rogante: TRIBUNALE DI ASTI
 Data: 09/08/2013
 N° repertorio: 5296

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE SEZIONE STACCATA DI CASALE MONFERRATO il 20/08/2014
 Reg. gen. 3849 - Reg. part. 2965
 Quota: 1/3
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EMESSA DAL TRIBUNALE DI CASALE M.to** del 22/7/2013 rep.331/2013
 trascritta : a Casale M.to il 21/8/2020 ai nn.3185/2583
 a favore : [REDACTED]
 contro : [REDACTED]
 immobili : Casale M.to per la quota di 1/6 F.33 n.12/8 cat.a/2 vani 6,5 F.33 n.12/9 cat.c/6 F.33 n.12/10 cat.a/2 vani 9,5 F.33 n.12/11 cat.a/2 vani 14,5 F.33 n.13 di mq 5335