
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daffara Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2	5
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	5
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2	6
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	7
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2	8
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	8
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2	8
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	9
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2	9
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	10
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2 ..	11
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	12
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1	13
Precisazioni.....	13
Patti	14
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2 ..	14

Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	14
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1.....	14
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2 ..	15
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	15
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2 ..	15
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	16
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1.....	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2 ..	17
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	17
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2 ..	18
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	19
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1.....	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1/ Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2 ..	23
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	24
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1.....	24
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2 ..	25
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	26
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2 ..	28

Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1.....	28
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1.....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2022 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 157.565,30	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 250.551,88	36
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 105.594,40	36

INCARICO

All'udienza del 24/01/2023, il sottoscritto Geom. Daffara Matteo, con studio in Piazza Risorgimento n.5 - 13100 - Vercelli (VC), email matteo.dff@gmail.com, PEC matteo.daffara@geopec.it, Tel. 328 8252595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1
- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

Trattasi di appartamento posto al primo piano con mansarda ricompreso in villetta bifamigliare edificata a 3 piani fuori terra situata in zona periferica della città.

L'unità è composta da cucina, soggiorno, due vani e servizi al primo piano mediante scala interna si accede alla mansarda dove si trovano tre camere e servizi.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

Trattasi di capannone edificato nell'anno 2008 a due piani fuori terra collegati da scala interna e composto a piano terreno da ampio locale deposito, servizi oltre corte pertinenziale e al piano primo da deposito e relativo terrazzo.

L'unità, censita al catasto "in corso di costruzione", non risulta ultimata, dovranno pertanto essere eseguite alcune opere di completamento.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL)
- VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1**

Trattasi di porzione immobiliare disposta su due piani fuori terra collegati da scala interna, composta a piano terreno da ampio locale ad uso laboratorio artigianale e servizi; locali ad uso magazzino al piano primo il tutto ricompreso in contesto a regime condominiale.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma risulta composta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, la quale riporta la cronistoria ventennale e ultraventennale oltre ai dati catastali.

Con precisazione che la stessa è stata integrata in data 03/04/2023 ed ora riporta anche i titoli di provenienza ultra ventennali.

Inoltre all'interno del fascicolo sono stati depositati gli estratti di mappa catastale delle unità immobiliari in questione.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali, a richiedere le planimetrie catastali e i certificati anagrafici dell'esecutato, nonché ad eseguire le opportune ispezioni ipotecarie.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Con la precisazione che **** Omissis **** è deceduta in data 07/04/2021, come da certificato di morte che si allega, ma che ad oggi non risulta presentata la relativa pratica di ricongiungimento di usufrutto.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

L'unità immobiliare in questione confina, in tutti e quattro i punti cardinali, con vuoto su corte comune identificata al N.C.E.U. al fg.54 part.513 sub.6.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

L'unità immobiliare confina, con riferimento alla mappa del N.C.T., con:

- a nord con altra unità immobiliare censita al Fg.59 part.539;
- ad est con Via U. Piazza;
- ad ovest con altra unità immobiliare censita al Fg.59 part.294;
- a sud con altra unità immobiliare censita al Fg.59 part.580.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1

L'unità immobiliare confina con:

- a nord con Via C. Colombo;
- ad est con corte comune e altra unità immobiliare;
- ad ovest con altra unità immobiliare censita al Fg.55 part.1266;
- a sud con altre unità immobiliari censite al Fg.55 part.2019-1186.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,31 mq	165,65 mq	1,00	165,65 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	16,45 mq	16,45 mq	0,25	4,11 mq	0,00 m	1
Mansarda	76,07 mq	99,24 mq	0,50	49,62 mq	2,05 m	2
Totale superficie convenzionale:				219,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				219,38 mq		

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	716,49 mq	774,04 mq	1,00	774,04 mq	3,05 m	T
Capannone	460,00 mq	506,16 mq	0,75	379,62 mq	3,20 m	1
Terrazza	231,95 mq	231,95 mq	0,25	57,99 mq	0,00 m	1
Cortile	800,00 mq	800,00 mq	0,18	144,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1355,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1355,65 mq		

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	207,94 mq	233,43 mq	1,00	233,43 mq	3,18 m	T
Magazzino	90,04 mq	107,10 mq	0,50	53,55 mq	2,15 m	1
Totale superficie convenzionale:				286,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				286,98 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1977 al 18/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 513, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale , mq Rendita € 1,09 Piano S1-1
Dal 18/04/2006 al 15/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 513, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 932,20 Piano S1-1-2
Dal 15/09/2006 al 01/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 513, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 1.162,03 Piano 1-2

Con precisazione che in data 07/04/2021 è deceduta la signora **** Omissis **** ma non risulta ancora presentata la relativa pratica di ricongiungimento di usufrutto.

La data del 31/03/1977 corrisponde alla costituzione delle due unità immobiliari censite con i subalterni 1 e 2 della particella 513 del Foglio 54 che hanno originato quello oggetto di pignoramento identificato con il subalterno 4 in data 15/09/2006 a seguito di una variazione catastale per frazionamento e fusione.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 28 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3300 Reddito dominicale € 52,83 Reddito agrario € 28,97
Dal 21/03/2005 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 28-29 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6140 Reddito dominicale € 111,85 Reddito agrario € 61,34
Dal 06/07/2007 al 28/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 538 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1569 Reddito dominicale € 25,12 Reddito agrario € 13,78
Dal 07/01/2013 al 01/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 601 Categoria F3 Piano T-1

Con la precisazione che:

- la data del 20/06/1984 coincide con l'impianto meccanografico catastale
- in data 23/04/2007 l'originaria particella 534 è stata oggetto di frazionamento dando origine ai mappali 537 e 538
- in data 28/12/2012 il terreno censito al mappale 538 è diventato Ente Urbano
- in data 07/01/2013 è stata costituita l'unità immobiliare attualmente censita come categoria

catastale F/3 "fabbricati in corso di costruzione."

**BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL)
- VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1990 al 17/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1257, Sub. 16-3, Zc. 1 Categoria C7 Cl.6, Cons. 198 Rendita € 306,78 Piano T
Dal 17/01/2007 al 04/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1257, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 240 Rendita € 768,49 Piano T
Dal 04/03/2010 al 01/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1257, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 240 Rendita € 768,49 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	513	4	1	A2	3	10	201 mq	1162,03 €	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	
54	513				ENTE URBANO		800 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate, in considerazione a quanto evidenziato alla sezione "Regolarità Edilizia" della perizia, consistono in:

- formazione di divisori interni al locale bagno del primo piano
- prolungamento della muratura perimetrale d'ingresso
- apertura porta per accesso vano tecnico a piano mansarda.

Le difformità suddette potranno essere regolarizzate mediante presentazione di variazione DocFa con costi stimabili in € 1.000,00 prestazioni tecniche ed oneri fiscali inclusi.

La variazione catastale dovrà avvenire a seguito di sanatoria edilizia.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	601			F3					T-1	

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
59	601				ENTE URBANO		1569 mq			

Corrispondenza catastale

Allo stato attuale, sotto il profilo catastale, l'immobile è conforme in quanto censito in categoria catastale F/3 "fabbricati in corso di costruzione" e che dovrà necessariamente essere oggetto di nuova variazione catastale a lavori ultimati.

**BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL)
- VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	1257	17	1	C3	4	240	327 mq	768,49 €	T-1	

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	
55	1257				ENTE URBANO		694 mq				

Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vi è conformità.

Si rileva unicamente l'assenza di indicazione nel bagno di finestra a tetto, mancanza che non ha incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

PRECISAZIONI

Si precisa che, per il BENE n.1 (abitazione), l'intestazione risultante da visura catastale dovrà essere aggiornata in quanto non risulta ancora presentata la relativa pratica di ricongiungimento di usufrutto per la morte di **** Omissis ****.

Lo scrivente, il 21/02/2023, ha richiesto ricerca di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria ricevendo riscontro il 09/03/2023 mediante l'invio di copia di contratto di comodato ad uso gratuito relativo unicamente al BENE n.3 (laboratorio).

La data e l'ora del primo accesso sono state comunicate al debitore da parte del Custode, a mezzo raccomandata a. r., pertanto si accedeva regolarmente agli immobili, per un primo passaggio, il 17/02/2023.

Seguivano ulteriori accessi per eseguire e completare il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici dell'esecutato dal Comune di residenza e il certificato di morte della signora **** Omissis ****.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dei lotti in questione in quanto la

superficie complessiva delle aree risulta inferiore a 5000 metri quadrati.

PATTI

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

L'immobile, per alcuni aspetti, è regolamentato da convenzione stipulata a rogito Notaio Roberto Milano del 06/07/2007 rep.n.89118/5993 che si allega alla presente relazione e che è di particolare interesse per il futuro acquirente.

Come previsto dalla convenzione l'azienda che si insedierà dovrà fare richiesta di nuova agibilità al settore tecnico del Comune di Casale Monferrato.

Per tutti gli altri vincoli si rimanda alla convenzione stessa.

Inoltre si segnala che non tutti i serramenti sono apribili, alcuni sono fissi per cui, in base al tipo di attività svolta bisognerà verificare se i rapporti aero-illuminanti sono rispettati in base alla vigente normativa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Si evidenziano delle perdite dovute ad infiltrazione d'acqua nella zona lavanderia che hanno provocato un evidente esfoliazione dell'intonaco dal soffitto.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione in considerazione della recente edificazione della stessa, sarà però necessario effettuare delle opere di completamento.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione in quanto attualmente utilizzata quale laboratorio per produzione di panificazione.

Al suo interno sono presenti i macchinari necessari lo svolgimento dell'attività suddetta.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

Le parti comuni da risultanze catastali, censite al Fg.54 part.513 sub.6 sono equivalenti al cortile che risulta comune a tutti i subalterni attivi sulla particella catastale e tutte quelle che per definizione, uso e consuetudine sono riferibili a più unità immobiliari.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

Non risultano parti comuni.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1

Le parti comuni da risultanze catastali, censite al Fg.55 part.1257 sono equivalenti al cortile e tutte quelle che per definizione, uso e consuetudine sono riferibili a più unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Casale Monferrato (AL) e precisamente alla Via Diego Garoglio n.20 e si trova in zona periferica collinare rispetto al centro storico cittadino.

La città conta circa 35.000 abitanti e dista circa 30 km. da Alessandria.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è consistente in un appartamento con soprastante mansarda collegata da scala interna ricompreso in villetta bifamigliare con corte in comune.

L'accesso, sia carraio che pedonale, avviene dalla pubblica via.

La costruzione nel suo complesso è stata realizzata nell'anno 1974 ed è stata concepita su struttura portante in cemento armato articolata su travi e pilastri.

Gli orizzontamenti sono piani in laterizio.

La copertura, inclinata a doppia falda, presenta struttura lignea con manto di copertura eseguito con tegole di cemento.

Le facciate presentano una finitura ad intonaco graffiato.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene mediante scala esterna e mediante scala interna si accede alla mansarda che si presenta con tetto a vista inclinato realizzato con struttura lignea.

Per quanto riguarda le finiture interne i pavimenti del primo piano sono tutti in ceramica mentre quelli della mansarda si presentano in parquet ad eccezione del bagno anch'esso in ceramica.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera in buono stato conservativo e di recente fattura. Nel sottotetto vi è presenza di velux in legno.

Il bagno dell'appartamento, di ampie dimensioni, è corredato di classici sanitari, da vasca idromassaggio, da piatto doccia aperto e da lavabo.

Mentre il servizio igienico situato in mansarda ha la dotazione classica di due sanitari, box doccia con profilati in alluminio e lavabo.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con frutti e placchette in materiale plastico, con la precisazione che alcuni elementi di finitura sono stati rimossi.

Il riscaldamento è garantito da una caldaia situata nel locale lavanderia in grado di produrre anche l'acqua calda sanitaria e con terminali di emissione del calore vi sono radiatori a parete.

E' presente inoltre un termostato in grado di controllare la temperatura dell'ambiente.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti pertanto si consiglia una revisione generale di tutti gli impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare.

L'alloggio nel complesso si presenta in condizioni conservative buone ad eccezione del locale lavanderia che presenta a soffitto un evidente esfoliazione dell'intonaco dovuta ad infiltrazioni d'acqua.

Inoltre l'esecutato ha precisato che tutte le utenze sono separate rispetto all'unità posta al piano terra, non oggetto di esecuzione e di proprietà di terzi, ad eccezione dell'acqua che presenta un contatore univoco per entrambe le unità immobiliari.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

L'unità immobiliare in questione è un capannone artigianale edificato a due piani fuori terra ubicato in zona semicentrale della città di Casale Monferrato.

Attualmente è stato adibito a deposito/magazzino, il piano superiore è collegato mediante una scala interna predisposta per l'installazione di un eventuale montacarichi.

L'edificio è stato edificato nel 2008 e allo stato attuale alcune lavorazioni non sono state eseguite.

La struttura portante è costituita da pilastri prefabbricati e pannelli esterni con finitura a graniglia di marmo, mentre il solaio intermedio è composto da tegoli a TT prefabbricati.

La copertura è costituita da tegoli alari intervallati da coppelle curve.

I serramenti esterni presentano un telaio in PVC color testa di moro e dotati di vetro basso emissivo, con la precisazione che non tutte le finestre sono apribili.

Attualmente l'immobile si presenta privo di accesso carraio e pedonale, di recinzione esterna, di pavimentazione esterna, di sistemazione dell'area verde/parcheggio e di finiture interne.

L'impianto elettrico pare essere realizzato parzialmente.

Sarà quindi necessario eseguire tutte le opere di completamento interne/esterne per rendere fruibile ed agibile l'unità immobiliare in questione.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1

L'unità immobiliare è ricompresa in contesto condominiale, la porzione in questione è edificata a due piani fuori terra e ubicata in zona semicentrale della città di Casale Monferrato.

L'accesso avviene dal portone carraio percorrendo il cortile.

La costruzione è risalente agli anni 80 e la porzione immobiliare oggetto di pignoramento nasceva come autorimessa.

Successivamente è stata variata la destinazione d'uso in laboratorio artigianale.

La struttura dell'immobile è ordita su un reticolo di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato.

Gli orizzontamenti del piano terra sono piani mentre quello del livello superiore è inclinato in latero-

cemento con sovrastante manto di copertura in tegole.

Per quanto riguarda le finiture interne i pavimenti e i rivestimenti si presentano con piastrelle in gres di forma quadrata.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in metallo e vetro camera così come gli infissi interni che hanno inserti in vetro semplice smerigliato.

L'impianto di riscaldamento degli ambienti è composto da un aerotermostato di cui non si è a conoscenza del funzionamento mentre l'impianto elettrico è stato realizzato con tubazioni a vista non incassate nella muratura.

Infine si è rilevato che le facciate del condominio sono state recentemente tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

L'unità in questione risulta occupata dal debitore e dai suoi figli.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/03/2018
- Scadenza contratto: 19/02/2027
- Scadenza disdetta: 19/08/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Trattasi di contratto di comodato gratuito.

Inoltre è stato consegnato dall'esecutato un contratto d'affitto di ramo d'azienda che si allega e che prevede la cessione dei soli beni mobili.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1970 al 18/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edoardo Francia	23/09/1970	35368	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato	23/10/1970	4579	3556
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Casale Monferrato	13/10/1970	1926	410		
Dal 18/04/2006 al 01/06/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato	15/02/2007	1136	739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Casale Monferrato	13/12/2006	1295	31		

Con la precisazione che la dichiarazione di successione in morte di **** Omissis **** è regolata da testamento olografo pubblicato con atto a rogito Notaio Roberto Milano il 26/09/2006 rep.n.87922 racc.n.5341 trascritto in data 10/10/2006 ai nn.3865/5876 seguito da atto di rinuncia ad azione di riduzione da parte dei signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** a ministero Notaio Patrizia Cauchi del 26/09/2007 rep.n.1646 racc.n.949 trascritto il 19/10/2007 ai nn.4436/6718. E' inoltre presente l'accettazione tacita di eredità trascritta il 28/09/2012 ai nn.3173/4062 a rogito del Notaio Roberto Milano rep.n.95136/9384 del 25/09/2012.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1942 al 26/10/1975	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caire	18/02/1942	8952	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato	01/01/1942	1437	1290
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Casale Monferrato	09/03/1942	1238	353
Dal 26/10/1975 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/10/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato	02/04/1977	1463	1209
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Casale Monferrato	26/04/1976	43	759
Dal 21/03/2005 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Domenica Maria Giannace	21/03/2005	2189	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato	30/03/2005	1722	1134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2007 al 01/06/2023	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Milano	06/07/2007	89118	5993
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato	19/07/2007	4893	3315
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL)
- VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1990 al 17/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Martinotti Ezio	07/02/1990	35274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato	01/03/1990	1061	847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2007 al 04/03/2010	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Roberto Milano	17/01/2007	88416	5627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato	25/01/2007	522	355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2010 al 01/06/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Milano	04/03/2010	92265	7741
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato	10/03/2010	1250	869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1/ BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL)
- VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO
A CASALE MONFERRATO (AL) - VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 05/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 28/09/2012
Reg. gen. 4061 - Reg. part. 463
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****

Capitale: € 320.000,00
Percentuale interessi: 4,85 %
Rogante: Notaio Roberto Milano
Data: 25/09/2012
N° repertorio: 95136
N° raccolta: 9384
Note: Si precisa che **** Omissis **** è in qualità di debitore non datore.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 04/07/2014
Reg. gen. 3073 - Reg. part. 262
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: Patrizia Cauchi Baralis
Data: 02/07/2014
N° repertorio: 779
N° raccolta: 493

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 16/12/2022
Reg. gen. 6400 - Reg. part. 5178
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 05/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 14/11/2008
Reg. gen. 6251 - Reg. part. 1092
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Percentuale interessi: 6,40 %

Rogante: Notaio Roberto Milano
Data: 11/11/2008
N° repertorio: 90752
N° raccolta: 6855

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 16/12/2022
Reg. gen. 6400 - Reg. part. 5178
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

L'immobile oggetto di pignoramento è stato individuato a mezzo di elaborato grafico Tav.3c4 del P.R.G. del Comune di Casale Monferrato - variante n.27 progetto definitivo.

Nello specifico il P.R.G. inquadra gli immobili in zona "Aree Cr" categoria d'intervento "Cr1_2".
13.5- Aree Cr

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.3 delle presenti norme, si distinguono:

Cr1 - aree in gran parte o totalmente edificate in cui sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia senza mutamento di volumi e con aumento delle superfici utili nette in misura non superiore al 20% della superficie preesistente;

- ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 2 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra;

- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 1,5 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;

- interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti inedificati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione del progetto preliminare del presente piano, per le quali sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,2 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra.

Cr1.1 - aree come Cr1 in cui la densità fondiaria e l'altezza massima vengono ridotte a:

- mc/mq 1,5 e mt 7,50 di altezza, con non più di 2 piani fuori terra in caso di ampliamenti e sopraelevazioni;

- mc/mq 1 nel caso di ricostruzioni e nuove costruzioni, altezza come sopra.

Cr1.2 - aree come Cr1 in cui la densità fondiaria massima viene ridotta a:

- mc/mq 1,2 nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, altezza come per Cr1.1;

- mc/mq 0,75 nel caso di ricostruzioni, altezza come sopra;

- mc/mq 0,50 nel caso di nuove costruzioni, altezza come sopra.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è stato individuato a mezzo di elaborato grafico Tav.3c3 del P.R.G. del Comune di Casale Monferrato - variante n.27 progetto definitivo.

Nello specifico il P.R.G. inquadra gli immobili in zona "Aree Cp".

13.8- Aree Cp

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.3 delle presenti norme, saranno ammessi interventi come in Bp2, ma l'ampliamento di edifici ed impianti produttivi esistenti non potrà superare il rapporto di copertura fondiario del 60%.

2. In tale sottocategoria omogenea d'uso non è ammessa la trasformazione d'uso in commerciale al dettaglio salvo quanto specificatamente indicato nell'art.19.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è stato individuato a mezzo di elaborato grafico Tav.3c1 del P.R.G. del Comune di Casale Monferrato - variante n.27 progetto definitivo.

Nello specifico il P.R.G. inquadra gli immobili in zona "Aree Br2".

13.4 - Aree Br

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, si distinguono:

Br1 - aree in gran parte o totalmente edificate, in cui sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili nette e senza mutamento delle destinazioni d'uso residenziali;
- ampliamenti o sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 3 mc per mq ed una altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;
- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 2 mc per mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti della densità fondiaria preesistente, con un massimo di 4 mc/mq e con una altezza massima di mt 18 con non più di 5 piani fuori terra;
- utilizzazione di eventuali lotti liberi intermedi esclusivamente per l'adeguamento delle dotazioni di parcheggi e verde privato o consortile, di cui all'art.15 sub. a e b delle presenti norme, per gli insediamenti esistenti; su tali lotti potranno essere consentiti interventi di completamento per usi residenziali od accessori, nel limite di 2 mc/mq, altezza massima 11 mt (3 p.f.t.), purché in tal modo non si superi, nell'intera area o cellula interessata, la densità fondiaria di 5 mc/mq, tenendo conto delle preesistenze e di eventuali altri interventi già in programma.

Br2 - aree parzialmente edificate in cui saranno ammessi gli stessi tipi di intervento come in Br1 con un limite di densità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq per gli ampliamenti e sopraelevazioni, ed a 1,5 mc/mq per la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti; a 3 mc/mq per la ristrutturazione urbanistica estesa ad almeno un isolato; ed inoltre interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente piano. Per le suddette nuove costruzioni sarà ammessa una densità fondiaria massima di

1,5 mc/mq, con un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune il 24/03/2023 sono stati messi a disposizione dello scrivente i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione n.168 del 23/12/1971 per nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione
- Licenza n.237 del 25/07/1974 per costruzione della recinzione del sedime
- Autorizzazione n.186 del 29/07/1999 per manutenzione straordinaria riguardante il rifacimento del tetto
- Autorizzazione n.249 del 24/09/1999 per sanatoria per modifiche distributive interne e di prospetto
- Permesso di costruire n.36 del 01/03/2004 per costruzione di balcone e realizzazione di n.2 pensiline
- Certificato di agibilità n.106 del 23/12/2004
- Condono n.73 del 20/12/2006 per recupero di sottotetto a fini abitativi

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

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie emergono delle difformità sostanziali come di seguito descritto.

Gli elaborati grafici allegati al Condono n.73 del 20/12/2006 identificano nel prospetto nord est la presenza di balconi mentre in fase di rilievo dell'unità immobiliare si è constatato che tali superfici sono state inglobate nell'appartamento mediante demolizione di muratura perimetrale e posa di serramenti a chiusura dei balconi stessi.

Tale opera incrementa il volume del fabbricato e non risulta sanabile in quanto il lotto non sviluppa ulteriore capacità edificatoria.

Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, come indicato nell'ultimo titolo abilitativo, con costi stimabili in € 15.000,00.

Inoltre vi sono ulteriori difformità che potranno essere oggetto di sanatoria edilizia consistenti in:

- formazione di divisori in vetrocemento a piano primo all'interno del bagno
- prolungamento della muratura perimetrale d'ingresso
- apertura porta per accesso vano tecnico a piano mansarda.

Per queste ultime opere è possibile presentare istanza in sanatoria mediante SCIA condizionata con costi tecnici stimabili in € 3.000,00 oltre a oblazione pari a € 1.032,00 diritti di segreteria pari a € 100,50 e costo di costruzione da quantificare al momento della presentazione della pratica.

Le modalità di predisposizione delle pratiche dovranno essere concordate con gli uffici comunali e sulla base delle risultanze saranno individuabili i costi connessi.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune il 24/03/2023 sono stati messi a disposizione dello scrivente i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.98 del 14/05/2008 per realizzazione di nuova costruzione di fabbricato produttivo au uso attività di panificazione e pasticceria;

- Variante del 09/01/2013 al Permesso di Costruire n.98 per modifiche distributive interne e di prospetto con esclusione della realizzazione di impianto elettrico e di alcune finiture interne,degli accessi carrai e pedonale, di tratti di recinzione nonchè della sistemazione dell'area esterna a verde e parcheggio;

- Certificato di agibilità n.86 del 24/10/2013.

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.

Tra gli elaborati grafici della concessione edilizia in variante e lo stato dei luoghi vi sono lievi difformità.

Si è rilevato uno spessore maggiore del divisorio interno del locale deposito posto ad ovest dell'unità immobiliare, dimensioni differenti delle aperture esterne ed alcuni serramenti che sono fissi e non apribili, alcuni pilastri posizionati diversamente.

Come già accennato andrà eseguita la verifica dei rapporti aero-illuminanti in base al tipo di attività che verrà svolta all'interno dell'immobile.

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di istanza in sanatoria con costi professionali stimabili in € 2.500,00 oltre oblazione pari a € 1.032,00 e diritti di segreteria per € 100,50.

Infine a seguito della regolarizzazione urbanistica dell'immobile in questione sarà necessario presentare ulteriore pratica edilizia per il completamento dei lavori, essendo l'unità immobiliare non ultimata, e predisporre anche la Segnalazione Certificata di Agibilità con tutta la documentazione richiesta nella fattispecie.

**BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL)
- VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1**

L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune il 24/03/2023 sono stati messi a disposizione dello scrivente i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n.70 del 10/05/1983 per costruzione di bassi fabbricati e ristrutturazione fabbricato ad uso autorimesse;

- Variante del 06/07/1987 alla concessione n.70 del 10/05/1983 per modifiche distributive interne e di prospetto e nella demolizione e ricostruzione di tratto di copertura;

- Dichiarazione di agibilità n.76 del 11/06/1985

- Autorizzazione edilizia n.232 del 22/06/1990 per risanamento conservativo con mutamento della destinazione d'uso da autorimessa a laboratorio artigianale;

- Concessione edilizia n.210 del 04/12/1991 per ristrutturazione di fabbricato ad uso artigianale mediante realizzazione di soppalco interno;

- Variante del 18/02/1993 alla concessione n.210 del 04/12/1991 per modifiche distributive interne e di prospetto;

- Certificato di agibilità n.94 del 06/10/1993;

- Manutenzione ordinaria n.71 per sistemazione e tinteggiatura della facciata esterna condominiale;

- C.I.L. n.418 del 07/10/2021 per rifacimento facciata condominiale con sistemazione di eventuale intonaco ammalorato e tinteggiatura.

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.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie emergono delle difformità come di seguito descritto.

Gli elaborati grafici allegati alla Concessione n.210 in variante identificano la zona attualmente adibita a spogliatoio delimitata da muratura e copertura come area cortilizia scoperta.

Sono state quindi realizzate, in assenza di titolo abilitativo, delle opere di tamponatura perimetrale e copertura dello spazio che era adibito a cortile con formazione di locale spogliatoio il quale incide sui parametri urbanistici per quanto concerne il volume e la superficie coperta.

Tale difformità non risulta sanabile in quanto il lotto non sviluppa ulteriore capacità edificatoria.

Per la medesima ragione, a piano primo, sarà necessario rimuovere la porta e chiudere il varco verso l'ambiente posto ad ovest.

Pertanto sarà necessario ripristinare quanto previsto nell'ultimo titolo abilitativo eseguendo tutte le opere edilizie necessarie sulla scorta di quanto indicato negli elaborati grafici riportando la destinazione dell'area a cortile con costi stimabili in € 8.500,00.

L'unica difformità riscontrata e che potrà essere oggetto di sanatoria edilizia è l'apertura di finestra a tetto nel locale bagno.

Tale difformità potrà essere regolarizzata mediante presentazione di istanza edilizia in sanatoria con costi professionali stimabili in € 1.000,00 oltre a sanzione stimabile in € 1.032,00, diritti di segreteria pari a € 100,50.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA DIEGO GAROGLIO N.20, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità oggetto di pignoramento non è ricompresa in contesto condominiale ma trattasi di immobile facente parte di villetta bifamigliare.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA UMBERTO PIAZZA N.3, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano oneri in quanto l'immobile non è ricompreso in contesto condominiale.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIALE OTTAVIO MARCHINO N.19, PIANO T-1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 238,76

Importo spese straordinarie già deliberate: € 335,56

A seguito di richiesta l'amministratore del Condomino ha comunicato le spese dell'unità in argomento e che in data 21/04/2023 è stata deliberata come spesa straordinaria il ripristino del pozzetto e del tubo nel cortile di proprietà di terzi per € 1.190+iva.
Si allega comunicazione e tabelle millesimali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile si è fatto riferimento ai valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, al Borsino Immobiliare oltre ad aver eseguito indagini di mercato presso operatori del settore e tenendo debitamente conto della particolare congiuntura economica che sta attraversando il mercato immobiliare. Per la formazione dei singoli lotti si è considerato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite catastalmente già ognuna con il suo subalterno catastale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2
Trattasi di appartamento posto al primo piano con mansarda ricompreso in villetta bifamiliare edificata a 3 piani fuori terra situata in zona periferica della città. L'unità è composta da cucina, soggiorno, due vani e servizi al primo piano mediante scala interna si accede alla mansarda dove si trovano tre camere e servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 513, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 513, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 197.442,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2	219,38 mq	900,00 €/mq	€ 197.442,00	100,00%	€ 197.442,00

Valore di stima:	€ 197.442,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 197.442,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4132,50	€
Ripristino stato dei luoghi - opere non sanabili	15000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 157.565,30

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1
 Trattasi di capannone edificato nell'anno 2008 a due piani fuori terra collegati da scala interna e composto a piano terreno da ampio locale deposito, servizi oltre corte pertinenziale e al piano primo da deposito e relativo terrazzo. L'unità, censita al catasto "in corso di costruzione", non risulta ultimata, dovranno pertanto essere eseguite alcune opere di completamento.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 601, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 601, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 338.912,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1	1355,65 mq	250,00 €/mq	€ 338.912,50	100,00%	€ 338.912,50
				Valore di stima:	€ 338.912,50

Valore di stima: € 338.912,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Completamento lavori	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3632,50	€

Valore finale di stima: € 250.551,88

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1
 Trattasi di porzione immobiliare disposta su due piani fuori terra collegati da scala interna, composta a piano terreno da ampio locale ad uso laboratorio artigianale e servizi; locali ad uso magazzino al piano primo il tutto ricompreso in contesto a regime condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1257, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 1257, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 129.141,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1	286,98 mq	450,00 €/mq	€ 129.141,00	100,00%	€ 129.141,00
				Valore di stima:	€ 129.141,00

Valore di stima: € 129.141,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Ripristino stato luoghi/stimato	8500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2132,50	€

Valore finale di stima: € 105.594,40

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.

Vercelli, li 09/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Daffara Matteo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - moduli controllo documentazione
- ✓ Altri allegati - 02 - documentazione fotografica bene n.1-bene n.2-bene n.3
- ✓ Altri allegati - 03 - esito ricerca contratti locazione
- ✓ Altri allegati - 04 - verbali sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 05 - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - 06 - Tav.1/6-2/6-3/6 inquadramento beni
- ✓ Altri allegati - 07 - Tav.4/6-5/6-6/6 planimetria beni
- ✓ Altri allegati - 08 - planimetria e visura catastale bene n.1
- ✓ Altri allegati - 09 - planimetria e visura catastale bene n.2
- ✓ Altri allegati - 10 - planimetria e visura catastale bene n.3
- ✓ Altri allegati - 11 - certificati anagrafici e di morte
- ✓ Altri allegati - 12 - schema bando di vendita
- ✓ Altri allegati - 13 - schema riassuntivo dati catastali
- ✓ Altri allegati - 14 - perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 15 - convenzione bene n.2
- ✓ Altri allegati - 16 - contratto di comodato e affitto ramo d'azienda bene n.3
- ✓ Altri allegati - 17 - concessioni edilizie bene n.1
- ✓ Altri allegati - 18 - concessioni edilizie bene n.2
- ✓ Altri allegati - 19 - concessioni edilizie bene n.3
- ✓ Altri allegati - 20 - dettaglio importi condominiali bene n.3

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2
Trattasi di appartamento posto al primo piano con mansarda ricompreso in villetta bifamigliare edificata a 3 piani fuori terra situata in zona periferica della città. L'unità è composta da cucina, soggiorno, due vani e servizi al primo piano mediante scala interna si accede alla mansarda dove si trovano tre camere e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 513, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 513, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento è stato individuato a mezzo di elaborato grafico Tav.3c4 del P.R.G. del Comune di Casale Monferrato - variante n.27 progetto definitivo. Nello specifico il P.R.G. inquadra gli immobili in zona "Aree Cr" categoria d'intervento "Cr1_2". 13.5- Aree Cr 1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.3 delle presenti norme, si distinguono: Cr1 - aree in gran parte o totalmente edificate in cui sono ammessi: - interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia senza mutamento di volumi e con aumento delle superfici utili nette in misura non superiore al 20% della superficie preesistente; - ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 2 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra; - demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 1,5 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra; - interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione del progetto preliminare del presente piano, per le quali sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,2 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra. Cr1.1 - aree come Cr1 in cui la densità fondiaria e l'altezza massima vengono ridotte a: - mc/mq 1,5 e mt 7,50 di altezza, con non più di 2 piani fuori terra in caso di ampliamenti e sopraelevazioni; - mc/mq 1 nel caso di ricostruzioni e nuove costruzioni, altezza come sopra. Cr1.2 - aree come Cr1 in cui la densità fondiaria massima viene ridotta a: - mc/mq 1,2 nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, altezza come per Cr1.1; - mc/mq 0,75 nel caso di ricostruzioni, altezza come sopra; - mc/mq 0,50 nel caso di nuove costruzioni, altezza come sopra.

Prezzo base d'asta: € 157.565,30

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1
Trattasi di capannone edificato nell'anno 2008 a due piani fuori terra collegati da scala interna e composto a piano terreno da ampio locale deposito, servizi oltre corte pertinenziale e al piano primo da deposito e relativo terrazzo. L'unità, censita al catasto "in corso di costruzione", non risulta ultimata, dovranno pertanto essere eseguite alcune opere di completamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 601, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 601, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento è stato individuato a mezzo di elaborato grafico Tav.3c3 del P.R.G. del Comune di Casale Monferrato - variante n.27 progetto definitivo. Nello specifico il P.R.G. inquadra gli immobili in zona "Aree Cp". 13.8- Aree Cp 1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.3 delle presenti norme, saranno ammessi interventi come in Bp2, ma l'ampliamento di edifici ed impianti produttivi esistenti non potrà superare il rapporto di copertura fondiario del 60%. 2. In tale sottocategoria omogenea d'uso non è ammessa la trasformazione d'uso in commerciale al dettaglio salvo quanto specificatamente indicato nell'art.19.

Prezzo base d'asta: € 250.551,88

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1
Trattasi di porzione immobiliare disposta su due piani fuori terra collegati da scala interna, composta a piano terreno da ampio locale ad uso laboratorio artigianale e servizi; locali ad uso magazzino al piano primo il tutto ricompreso in contesto a regime condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1257, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 1257, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento è stato individuato a mezzo di elaborato grafico Tav.3c1 del P.R.G. del Comune di Casale Monferrato - variante n.27 progetto definitivo. Nello specifico il P.R.G. inquadra gli immobili in zona "Aree Br2". 13.4 - Aree Br 1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, si distinguono: Br1 - aree in gran parte o totalmente edificate, in cui sono ammessi: - interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili nette e senza mutamento delle destinazioni d'uso residenziali; - ampliamenti o sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 3 mc per mq ed una altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra; - demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 2 mc per mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra; - interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti della densità fondiaria preesistente, con un massimo di 4 mc/mq e con una altezza massima di mt 18 con non più di 5 piani fuori terra; - utilizzazione di eventuali lotti liberi intermedi esclusivamente per l'adeguamento delle dotazioni di parcheggi e verde privato o consortile, di cui all'art.15 sub. a e b delle presenti norme, per gli insediamenti esistenti; su tali lotti potranno essere consentiti interventi di completamento per usi residenziali od accessori, nel limite di 2 mc/mq, altezza massima 11 mt (3 p.f.t.), purché in tal modo non si superi, nell'intera area o cellula interessata, la densità fondiaria di 5 mc/mq, tenendo conto delle preesistenze e di eventuali altri interventi già in programma. Br2 - aree parzialmente edificate in cui saranno ammessi gli stessi tipi di intervento come in Br1 con un limite di densità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq per gli ampliamenti e sopraelevazioni, ed a 1,5 mc/mq per la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti; a 3 mc/mq per la ristrutturazione urbanistica estesa ad almeno un isolato; ed inoltre interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente piano. Per le suddette nuove costruzioni sarà

ammessa una densità fondiaria massima di 1,5 mc/mq, con un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra.

Prezzo base d'asta: € 105.594,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.565,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Diego Garoglio n.20, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 513, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 513, Qualità ENTE URBANO	Superficie	219,38 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione. Si evidenziano delle perdite dovute ad infiltrazione d'acqua nella zona lavanderia che hanno provocato un evidente esfoliazione dell'intonaco dal soffitto.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al primo piano con mansarda ricompreso in villetta bifamigliare edificata a 3 piani fuori terra situata in zona periferica della città. L'unità è composta da cucina, soggiorno, due vani e servizi al primo piano mediante scala interna si accede alla mansarda dove si trovano tre camere e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità in questione risulta occupata dal debitore e dai suoi figli.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 250.551,88

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Umberto Piazza n.3, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 601, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 601, Qualità ENTE URBANO	Superficie	1355,65 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione in considerazione della recente edificazione della stessa, sarà però necessario effettuare delle opere di completamento.		
Descrizione:	Trattasi di capannone edificato nell'anno 2008 a due piani fuori terra collegati da scala interna e composto a piano terreno da ampio locale deposito, servizi oltre corte pertinenziale e al piano primo da deposito e relativo terrazzo. L'unità, censita al catasto "in corso di costruzione", non risulta ultimata, dovranno pertanto essere eseguite alcune opere di completamento.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.594,40

Bene N° 3 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Viale Ottavio Marchino n.19, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1257, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 1257, Qualità ENTE URBANO	Superficie	286,98 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione in quanto attualmente utilizzata quale laboratorio per produzione di panificazione. Al suo interno sono presenti i macchinari necessari lo svolgimento dell'attività suddetta.		
Descrizione:	Trattasi di porzione immobiliare disposta su due piani fuori terra collegati da scala interna, composta a piano terreno da ampio locale ad uso laboratorio artigianale e servizi; locali ad uso magazzino al piano primo il tutto ricompreso in contesto a regime condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		