

## TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fulchiero Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T.....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T.....	12
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T.....	13
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T.....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T .....	16
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T .....	17
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T .....	23
Normativa urbanistica .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T .....	24
Regolarità edilizia .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T .....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T .....	27
Stima / Formazione lotti .....	28
Riserve e particolarità da segnalare .....	31
Riepilogo bando d'asta .....	34
<b>Lotto Unico</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E. ....	36
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.840,00</b> .....	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	38
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T .....	38



All'udienza del 03/03/2025, il sottoscritto Arch. Fulchiero Paolo, con studio in Via Livorno Ferraris, 42 - 13041 - Bianzè (VC), email paf\_it@yahoo.it, PEC paolo.fulchiero@archiworldpec.it, Tel. 339 8705199, Fax 0161 49308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T (Coord. Geografiche: 45.08191, 8.39609)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T (Coord. Geografiche: 45.082139, 8.39621)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

Lotto unico, suddiviso in n. 2 beni, di cui il bene n. 1 appare essere rappresentato da:

- unità immobiliare quale appartamento, inserita in edificio di civile abitazione denominato "Condominio San Francesco", avente carattere condominiale; il bene risulta ubicato ed esteso interamente al piano terra, servito da ingresso esclusivo direttamente affacciante sul cortile interno. L'edificio costituente il condominio presenta più accessi, di cui il primo, sia carraio che pedonale direttamente affacciante sulla S.P. n. 37, mentre il secondo, esclusivamente pedonale mediante una scala laterale, dall'adiacente Strada S. Francesco. A completamento della dotazione risulta inoltre la relativa cantina, individuata al piano seminterrato, catastalmente identificata in modo univoco nonchè insistente sul medesimo sedime.

Associate alle predette unità immobiliari si rilevano infine le relative pertinenze (autorimessa rispettivamente trattata dal bene n. 2) nonchè le utilità comuni condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/03/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Raffaella Aimone

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.

Il bene immobile è situato nel territorio del Comune di Rosignano Monferrato, in posizione individuata a Nord-Est in una zona semiperiferica antecedente rispetto al concentrico del paese, a circa m. 200 da Piazza Enrico Faletti ed a circa m. 450-500 dal centro paese con il relativo Palazzo Municipale. Nello specifico l'ubicazione del



manufatto risulta direttamente affacciante sulla Strada Provinciale n. 37 (S.P.37 Ozzano-Grazzano), che da Ozzano Monferrato conduce proprio a Rosignano Monferrato.

L'abitato di Rosignano Monferrato si presenta disposto su un pendio collinare in una zona pressochè baricentrica rispetto all'intero territorio monferrino, distando all'incirca una dozzina di chilometri dalla città di riferimento rappresentata da Casale Monferrato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

Lotto unico, suddiviso in n. 2 beni, di cui il bene n. 2 appare essere costituito da:

- autorimessa esterna inserita in un basso fabbricato ubicato nel cortile interno, facente sempre parte del "Condominio San Francesco", con accesso veicolare direttamente affacciante sulla S.P. n. 37 ed ulteriore accesso esclusivamente pedonale mediante una scala laterale, dall'adiacente Strada S. Francesco.

Associate alle predette unità immobiliari si rilevano infine le relative utilità comuni condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/03/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Raffaella Aimone

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.

Il bene immobile è situato nel territorio del Comune di Rosignano Monferrato, in posizione individuata a Nord-Est in una zona semiperiferica antecedente rispetto al concentrico del paese, a circa m. 200 da Piazza Enrico Faletti ed a circa m. 450-500 dal centro paese con il relativo Palazzo Municipale. Nello specifico l'ubicazione del manufatto risulta direttamente affacciante sulla Strada Provinciale n. 37 (S.P.37 Ozzano-Grazzano), che da Ozzano Monferrato conduce proprio a Rosignano Monferrato.

L'abitato di Rosignano Monferrato si presenta disposto su un pendio collinare in una zona pressochè baricentrica rispetto all'intero territorio monferrino, distando all'incirca una dozzina di chilometri dalla città di riferimento rappresentata da Casale Monferrato.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

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

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo Ipocastale, si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito di Certificazione Notarile sostitutiva (e, successivamente, di integrazione alla stessa come disposto dal G.E.) costituita, nello specifico, dalle varie Formalità pregiudizievoli prese in esame nel



ventennio, gravanti sul bene immobile. Inoltre ha altresì indicato all'interno della Certificazione notarile la definizione catastale attuale ma non quella storica del bene immobile (quest'ultima debitamente accertata dal sottoscritto C.T.U.) ed ha provveduto a certificare la provenienza ultraventennale, da cui si evince l'origine dei beni trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, come meglio definito nel paragrafo "Provenienza ventennale". Lo stesso Creditore Procedente ha altresì depositato la Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare.

In riferimento allo Stato civile della Debitrice Esecutata si segnala quanto segue: il Creditore Procedente non ha provveduto ad un deposito di detto Certificato, pertanto il sottoscritto C.T.U., interpellata la Debitrice in merito al suo Stato civile, ha dunque provveduto a reperire autonomamente le informazioni, come successivamente dettagliato al relativo paragrafo "Titolarità".

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

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

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo Ipocastale, si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito di Certificazione Notarile sostitutiva (e, successivamente, di integrazione alla stessa come disposto dal G.E.) costituita, nello specifico, dalle varie Formalità pregiudizievoli prese in esame nel ventennio, gravanti sul bene immobile. Inoltre ha altresì indicato all'interno della Certificazione notarile la definizione catastale attuale ma non quella storica del bene immobile (quest'ultima debitamente accertata dal sottoscritto C.T.U.) ed ha provveduto a certificare la provenienza ultraventennale, da cui si evince l'origine dei beni trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, come meglio definito nel paragrafo "Provenienza ventennale". Lo stesso Creditore Procedente ha altresì depositato la Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare.

In riferimento allo Stato civile della Debitrice Esecutata si segnala quanto segue: il Creditore Procedente non ha provveduto ad un deposito di detto Certificato, pertanto il sottoscritto C.T.U., interpellata la Debitrice in merito al suo Stato civile, ha dunque provveduto a reperire autonomamente le informazioni, come successivamente dettagliato al relativo paragrafo "Titolarità".

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A seguito dell'esistenza di rapporto di coniugio della Debitrice Esecutata, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere via mail in data 04/06/2025, Certificato di Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio all'ufficio deputato del Comune di Bologna: nel merito, il medesimo Ufficio trasmetteva tale Certificato da cui si evince che in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in Bologna, è stato celebrato il relativo matrimonio e che "con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". Si allegano al proposito dette comunicazioni corredate dal Certificato di Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A seguito dell'esistenza di rapporto di coniugio della Debitrice Esecutata, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere via mail in data 04/06/2025, Certificato di Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio all'ufficio deputato del Comune di Bologna: nel merito, il medesimo Ufficio trasmetteva tale Certificato da cui si evince che in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in Bologna, è stato celebrato il relativo matrimonio e che "con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". Si allegano al proposito dette comunicazioni corredate dal Certificato di Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio.

## **CONFINI**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

I confini del mappale 109 su cui insiste il condominio ospitante l'appartamento risultano essere:

- a Nord con i mappali 114 e 650;
- a Est con S.P. 37 e con Strada S. Francesco;
- a Sud con Strada S. Francesco;
- a Ovest con i mappali 111 e 114.

Nello specifico, le coerenze dell'appartamento in oggetto (sub. 18), ubicato al piano terra, sono:

- a Nord con cortile condominiale;
- a Est con altra unità immobiliare;

- a Sud con vuoto su cortile condominiale;
- a Ovest con altra unità immobiliare.

Infine, i confini della cantina a piano seminterrato (sub. 19) appaiono essere:

- a Nord con terrapieno;
- a Est con altra unità immobiliare;
- a Sud con corridoio comune;
- a Ovest con altra unità immobiliare.

Il tutto come si evince da copia di estratto di mappa catastale allegato in calce alla presente Relazione di Stima, nonchè dalle singole schede planimetriche rasterizzate.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

I confini del mappale 650 che rappresenta il basso fabbricato a stecca ospitante l'autorimessa a piano terra risultano essere:

- a Nord, a Est, a Sud e a Ovest con mappale 109.

Più in dettaglio, le coerenze della singola autorimessa sono:

- a Nord con mappale 109;
- a Est con mappale 109;
- a Sud con mappale 109;
- a Ovest con altra autorimessa.

Il tutto come meglio specificato da copia di estratto di mappa catastale nonchè della singola scheda planimetrica rasterizzata, entrambi allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

## **CONSISTENZA**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione (sub. 18)	79,00 mq	93,90 mq	1	93,90 mq	2,95 m	T
Balcone scoperto (sub. 18)	9,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	T
Area scoperta esterna (sub. 18)	12,00 mq	12,00 mq	0,15	1,80 mq	0,00 m	T
Cantina (sub. 19)	5,90 mq	6,50 mq	0,20	1,30 mq	2,10 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,80 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le predette consistenze sono state desunte da rilievo metrico con misurazioni dello stato dei luoghi, effettuato durante il sopralluogo dal sottoscritto C.T.U.

Associate ad entrambe le unità immobiliari risultano inoltre le utilità comuni al condominio, rappresentate da locale tecnico nonché cortile interno condominiale (come meglio specificato al relativo paragrafo "Parti comuni").

Per una maggior comprensione si rimanda sia alle immagini fotografiche, sia alla copia delle schede planimetriche rasterizzate riferite alle suddette unità immobiliari (sub. 18 e sub. 19), allegate alla presente Relazione di Stima.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,30 mq	15,60 mq	1	15,60 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le predette consistenze sono state desunte da rilievo metrico con misurazioni dello stato dei luoghi, effettuato durante il sopralluogo dal sottoscritto C.T.U.

Associate all'unità immobiliare risultano inoltre le utilità comuni al condominio, rappresentate da locale tecnico nonché cortile interno condominiale (come meglio specificato al relativo paragrafo "Parti comuni").

Per una maggior comprensione si rimanda sia alle immagini fotografiche, sia alla copia di scheda planimetrica rasterizzata riferita alla suddetta unità immobiliare, allegate alla presente Relazione di Stima.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 13/09/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 109, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,38 Piano T - 1PS
Dal 13/09/2000 al 03/06/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 109, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano T - 1PS
Dal 03/06/2016 al 21/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 109, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 413,17 Piano S1 - T
Dal 21/05/2024 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 109, Sub. 19 Categoria C2 Cl.U, Cons. 5 mq. Superficie catastale 6 mq Rendita € 6,97 Piano S1
Dal 21/05/2024 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 109, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 413,17 Piano T

Attualmente, il titolare catastale corrisponde a quello reale.

A suffragio di quanto dettagliato in precedenza si allega copia di relative visure storiche catastali N.C.E.U. che certificano la scissione tra appartamento e cantina avvenuta in data 21/05/2024 mediante "Divisione - Pratica n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in atti dal 21/05/2025".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/09/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 650, Sub. 6 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14 mq Rendita € 0,04 Piano T
Dal 13/09/2000 al 03/06/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 650, Sub. 6 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14 mq Rendita € 35,43 Piano T

Dal 03/06/2016 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 650, Sub. 6 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 35,43 Piano T
------------------------------	-------------------	---

Attualmente, il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	109	18		A2	3	5 vani	98 mq	413,17 €	T	
	7	109	19		C2	U	5 mq.	6 mq	6,97 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	109				ENTE URBANO		1830 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Alessandria, di schede planimetriche catastali rasterizzate riferite ad entrambe le unità immobiliari e di una loro puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzato all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nelle suddette planimetrie, si rileva quanto segue.  
La pratica di accatastamento è stata presentata ed inserita in atti, con Protocollo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 21/05/2024 da Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: per ciò che concerne la cantina esiste piena e totale corrispondenza, mentre per la porzione abitativa si rileva la seguente incongruenza. Il vano posto a destra rispetto l'ingresso,

individuato nella scheda catastale quale "camera", non può essere accatastato come tale, in quanto non avente la superficie utile minima -pari a mq. 9- richiesta ai sensi D.M. 05.07.1975 (per la cui trattazione dettagliata si rimanda al relativo paragrafo "Regolarità edilizia").

Pertanto, al fine di procedere ad una corretta ridefinizione dell'unità immobiliare, ferme restando le premesse descritte nel paragrafo "Regolarità edilizia", si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale mediante pratica "Docfa", con spese tecniche stimate pari a circa €. 700,00 (oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), oltre a Diritti catastali consistenti in €. 70,00 ovvero pari ad un importo totale quantificabile in circa €. 965,00.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U. che dalle schede planimetriche rasterizzate dei beni, allegate alla presente Relazione di Stima.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	650	6		C6	U	14 mq	16 mq	35,43 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	650				ENTE URBANO		92 mq			

### Corrispondenza catastale

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

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Alessandria, di scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'unità immobiliare e di una sua puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzato all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, si rileva quanto segue.

La pratica di accatastamento è stata presentata ed inserita in atti, in data 10/01/1975, da Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: esiste piena e totale corrispondenza, come verificato durante le operazioni di sopralluogo.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U. che dalla scheda planimetrica rasterizzata del bene, allegate alla presente Relazione di Stima.

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

Sopralluogo avvenuto in data 27/03/2025, mediante accesso forzoso (a seguito primo accesso del 18/03/2025 rivelatosi infruttuoso causa assenza del Debitore Esecutato), svolto congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. Raffaella Aimone (a seguito di comunicazioni preliminari intercorse tra il Custode stesso e la Debitrice Esecutata), come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Si rimanda ai paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito all'incongruenza edilizia interna riscontrata nell'unità immobiliare abitativa, nonché a quello "Vincoli ed oneri condominiali" per ciò che concerne gli insoluti circa le spese condominiali al momento non onorate.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

Sopralluogo avvenuto in data 27/03/2025, mediante accesso forzoso (a seguito primo accesso del 18/03/2025 rivelatosi infruttuoso causa assenza del Debitore Esecutato), svolto congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. Raffaella Aimone (a seguito di comunicazioni preliminari intercorse tra il Custode stesso e la Debitrice Esecutata), come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia" in merito alle notevoli difformità edilizie riscontrate, nonché a quello "Vincoli ed oneri condominiali" per ciò che concerne gli insoluti circa le spese condominiali al momento non onorate.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

Edificio in condizioni statico-strutturali congrue. Non è stato possibile verificare il grado di conservazione della copertura, che tuttavia che si presume in condizioni manutentive adeguate, così come le finiture esterne dell'immobile, sufficienti ma non certo di pregiata qualità.

Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici.

All'interno lo stato di conservazione e di manutenzione sia dell'appartamento che della cantina appaiono in condizioni modeste, in particolar modo causa del fatto che l'unità immobiliare non risulta al momento abitata. I



serramenti esterni come le porte interne nonché alcune finiture (es. pavimenti e impianto elettrico) risalgono all'epoca della costruzione del condominio, avvenuta nei primi anni '70, come maggiormente dettagliato all'interno del paragrafo "Regolarità edilizia", al contrario del bagno, frutto di un recente intervento di rinnovamento.

Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia, l'appartamento in oggetto -così come l'intero edificio condominiale- potrebbero assumere connotati anche superiori da un punto di vista del comfort abitativo.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

Basso fabbricato ospitante le varie autorimesse in condizioni statico-strutturali congrue.

Non è stato possibile verificare il grado di conservazione della copertura, che tuttavia che si presume in condizioni manutentive adeguate, così come le finiture esterne ed interne del bene, apprezzabili alla vista. Il serramento d'ingresso (basculante) risulta funzionante e maneggevole.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

Come riportato al paragrafo "Consistenza immobile", trattandosi di unità immobiliari inserite in un contesto condominiale si rilevano le seguenti parti comuni, rappresentate sia da locale tecnico, sia da cortile interno condominiale, sebbene le stesse non siano accatastate con un proprio subalterno univoco.

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tali porzioni comuni saranno ripartite in quote millesimali e addebitate tra le varie proprietà (si rimanda a tal proposito al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali").

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

Come riportato al paragrafo "Consistenza immobile", trattandosi di unità immobiliari inserite in un contesto condominiale si rilevano le seguenti parti comuni, rappresentate sia da locale tecnico, sia da cortile interno condominiale, sebbene le stesse non siano accatastate con un proprio subalterno univoco.

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tali porzioni comuni saranno ripartite in quote millesimali e addebitate tra le varie proprietà (si rimanda a tal proposito al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali").

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

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

La porzione abitativa in oggetto risulta essere gravata, per sua stessa natura edificatoria, da servitù di passaggio sulla propria area scoperta esterna, la quale consente l'accesso ai gradini del successivo appartamento adiacente, ubicato a Ovest rispetto al manufatto oggetto di Relazione di Stima. Inoltre, per accedere alla cantina, si deve necessariamente passare dal vano scala condominiale ubicato a Ovest, con accesso da quest'ultimo verso il piano seminterrato.

Inoltre, l'intero condominio insistente sul mappale 109 è gravato da servitù passiva di passaggio nei confronti delle autorimesse adiacenti, gravanti sul mappale 650, le quali hanno diritto di accedere al sedime del condominio in oggetto per entrare all'interno di ciascun garage.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

L'autorimessa oggetto di Stima gode, come tutte le altre omologhe, di servitù attiva di passaggio nei confronti del sedime condominiale in quanto, per accedere al basso fabbricato ospitante le autorimesse, catastalmente identificato in maniera univoca dal mappale 650, si deve necessariamente transitare dal cortile comune condominiale insistente sul mappale 109.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

Come maggiormente dettagliato all'interno del paragrafo "Regolarità edilizia", l'edificazione del condominio è avvenuta nei primi anni '70: ne consegue che la struttura portante appare coerentemente in muratura alternata a pilastri in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento, di condizioni statico-strutturali congrue. La copertura del fabbricato presenta tetto a due falde con sovrastante manto di copertura in tegole, di cui non è stato possibile verificarne il grado di conservazione, ma che si presume essere condizioni manutentive sufficienti, così come le finiture esterne del complesso, esaminate durante le operazioni di sopralluogo (come precedentemente descritto al paragrafo "Stato conservativo").

All'unità immobiliare a carattere residenziale si può accedere sia dall'ingresso carraio e pedonale, direttamente affacciante sulla S.P. n. 37, sia attraverso un secondo ingresso laterale, mediante una scala esterna dall'adiacente Strada S. Francesco. Entrambi i predetti accessi conducono al cortile condominiale retrostante e da quest'ultimo direttamente all'appartamento in questione, preceduto da una piccola area scoperta esterna associata all'unità immobiliare.

Dalla porta di accesso si entra in un vano d'ingresso che conduce al corridoio-disimpegno ubicato in posizione baricentrica, avente funzione di filtro distributivo verso i diversi ambienti. Nel dettaglio si rilevano: una piccola camera (non avente la superficie minima per possedere tali requisiti e per la quale si rimanda al rispettivo paragrafo "Regolarità edilizia"), un'ampia camera matrimoniale, un ripostiglio, la cucina abitabile, un soggiorno ed il bagno.

Il tutto avente superficie utile calpestabile pari a circa mq. 79, mentre l'altezza interna media utile risulta essere pari a m. 2.95 (nel ripostiglio è presente una piccola porzione con soffitto inclinato). Dal soggiorno si può inoltre accedere ad un balcone frontistante lungo tutta l'esposizione a Sud dell'appartamento, avente superficie utile pari a circa mq. 9.00, che completa la dotazione dell'unità immobiliare.

Le principali finiture interne all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere:

- esposizione degli affacci dell'appartamento: Nord e Sud;
- murature interne costituite da tramezzi divisorii in laterizio forato, intonacate e tinteggiate, nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale presenza di rivestimento in doghe di legno;

- pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i vani tranne nella prima stanza elencata, in cui è presente la moquette;
- rivestimento in piastrelle di ceramica sia nel bagno (h. cm. 280) che nella cucina (h. cm. 160);
- serramenti esterni in legno dotati di vetro singolo, risalenti all'epoca di edificazione dell'immobile, con relative zanzariere;
- porte interne in legno con specchiature in vetro smerigliato e sopraluce vetrati;
- porta d'ingresso in legno tradizionale con serratura blindata di sicurezza, sostituita durante le operazioni di accesso forzoso;
- presenza di sistemi oscuranti quali tapparelle in plastica, di cui quella ubicata in cucina dotata di apertura/chiusura motorizzata; sul fronte rivolto verso il cortile interno si rileva inoltre la presenza di inferriate in ferro alle finestre;
- davanzali e soglie in marmo;
- balcone rivestito con piastrelle di clinker da esterni e ringhiera-parapetto in parte in muratura ed in parte in bacchette verticali di ferro.

Il bagno, frutto di una più recente riqualificazione, presenta le relative dotazioni impiantistiche e apparecchi sanitari funzionanti, nel dettaglio: tazza wc, bidet, lavello, ampio piatto doccia con box vetrato.

Le dotazioni impiantistiche rilevate consistono in:

- impianti e collegamenti alle reti infrastrutturali, aventi natura condominiale, quali: impianto elettrico 220V sottotraccia (risalente all'epoca della costruzione del condominio), impianto idrico, citofonico e impianto di scarico reflui;
- impianto antenna-Tv centralizzato;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da: caldaietta murale obsoleta, marca Cosmogas di tipo C a camera stagna, con tiraggio forzato non a condensazione, alimentata a gas-metano ed installata nel 1997, con ultima manutenzione registrata nel corso del 2019 e pertanto necessitante di relativa revisione, ubicata nel vano ripostiglio e deputata anche al fabbisogno di acqua calda sanitaria; quali terminali di distribuzione del calore si rileva l'esistenza di n. 6 radiatori in ghisa;
- assenza di impianto di raffrescamento.

La cantina associata all'appartamento e contraddistinta dal sub. 19, ubicata al piano seminterrato, raggiungibile mediante vano scala condominiale con accesso dal relativo cortile condominiale, presenta superficie utile complessiva pari a circa

mq. 5.90, altezza interna utile di m. 2.10 e riscontra le seguenti caratteristiche:

- pareti perimetrali interne in laterizio semplicemente intonacate;
- solaio in latero-cemento a sua volta intonacato;
- pavimentazione in battuto di cls;
- porta d'ingresso in metallo;
- assenza di finestre;
- presenza di impianto elettrico.

Per quanto riguarda le principali finiture delle parti comuni si è rilevato quanto segue:

- murature esterne edificate in mattoni semipieni, spess. cm. 36, intonacate in malta di calce con finitura esterna quale tinteggiatura su tutti i fronti del condominio;
- vano scala di accesso alla cantina (separatamente trattata come "Bene Immobile n. 2") con pavimentazione di corridoi e pianerottoli in piastrelle di ceramica; scala con alzate e pedate in marmo; parapetto della scala con struttura di sostegno in ferro e mancorrente in legno; presenza di serramenti nel vano scala in ferro con vetro semplice.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

Come maggiormente dettagliato all'interno del paragrafo "Regolarità edilizia", l'edificazione del basso fabbricato ospitante le autorimesse è avvenuta nel corso dei primi anni '70: ne consegue che le strutture portanti appaiono coerentemente in muratura alternata a pilastri in c.a., con solaio di copertura orizzontale in latero-cemento, di condizioni statico-strutturali congrue. La copertura del fabbricato presenta manto di copertura in guaina catramata, di cui non è stato possibile verificarne il grado di conservazione, che si presume essere condizioni manutentive sufficienti, così come le finiture esterne ed interne del manufatto, esaminate durante le operazioni di sopralluogo (come precedentemente descritto al paragrafo "Stato conservativo").

Al blocco delle autorimesse si accede principalmente mediante l'ingresso veicolare direttamente affacciante sulla S.P. n. 37, oppure attraverso un secondo ingresso laterale, dotato di scala esterna dall'adiacente Strada S. Francesco.

Tale autorimessa, avente superficie utile pari a circa mq. 13.30 ed altezza utile interna di m. 2.50, presenta le seguenti dotazioni:

- pareti divisorie verticali realizzate in laterizio, semplicemente intonacate;
- solaio orizzontale in latero-cemento idem intonacato;
- pavimentazione in battuto di cls;
- portone basculante d'ingresso metallico, avente luce netta pari a m. 2.32;
- presenza di impianto elettrico con tubi incassati;
- assenza di finestre.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo, sia l'appartamento che la cantina risultano libera ovvero non utilizzata da nessuno. Sono tuttavia ancora presenti gli arredi (e diverse masserizie nella cantina) appartenenti alla Debitrice Esecutata e probabilmente alcuni anche agli ultimi affittuari che hanno occupato i beni in periodi passati.

A seguito di formale Istanza presentata dal sottoscritto C.T.U. sia all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria (la quale ha inoltrato tale richiesta per competenza alla Direzione Provinciale di Vercelli) sia inoltre all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bologna, non sono emersi riscontri: pertanto non risultano in essere

Contratti di Locazione registrati presso i suddetti Uffici interpellati.

Il tutto come da corrispondenza avvenuta a mezzo PEC con le predette Direzioni provinciali di Alessandria, Vercelli e Bologna, allegata in calce alla presente Relazione di Stima.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2025
- Scadenza contratto: 30/04/2027

### Stato della causa in corso per il rilascio

A seguito manifestazione di interesse da parte di Terzi per l'autorimessa, accettata dal Creditore Procedente, con relativa autorizzazione mediante provvedimento del G.E. del 11/04/2025, si è provveduto a stipulare Contratto di Locazione transitorio (di cui si allega copia dello stesso con relativa registrazione), tra la Procedura Esecutiva R.G.E. n. 146/2024 Tribunale di Vercelli, in persona del Custode Giudiziario, Avv. Raffaella Aimone ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Tale regolare Contratto risulta essere stato registrato a Vercelli (VC) in data 15/05/2025, al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice identificativo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con durata pari ad anni 1 (uno) con decorrenza dal 01/05/2025 al 30/04/2026, rinnovabile per un ulteriore anno - come da provvedimento del G.E. - e pertanto fino alla data ultima 30/04/2027. Il canone annuo è stato stabilito in €. 600,00 a mezzo di rate mensili pari a €. 50,00 ciascuna.

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1975 al 13/09/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ezio Martinotti in Casale Monferrato	16/11/1975	24592	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Casale Monferrato	06/12/1975		3779
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	01/12/1975	2192	420
Dal 13/09/2000 al 03/06/2016	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/09/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Casale Monferrato	06/12/2001		4196
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/06/2016 al 04/06/2025	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/06/2016		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Casale Monferrato	08/08/2017	3746	2856
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	08/03/2017	194	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento al possesso da parte della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito Successione testamentaria contro la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa l'esistenza di relativo Testamento olografo, pubblicato con verbale a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Casale M.to del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato e trascritto in

Casale M.to (AL) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Reg. Gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* / Reg. Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), nonchè di successiva Trascrizione acquisto di legato, in forza del Testamento olografo di cui sopra, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Reg. Gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* / Reg. Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In merito al possesso da parte della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito Successione testamentaria contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa l'esistenza di relativo Testamento olografo, pubblicato con verbale del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Casale M.to, rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato presso Casale M.to il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, serie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè trascrizione di Accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Reg. Gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* / Reg. Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa infine che, anteriormente alla data del 16/11/1975, l'immobile apparteneva al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trasferimento avvenuto in forza del suddetto Atto di compravendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Casale M.to, rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Reg. Part. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1975 al 13/09/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ezio Martinotti in Casale Monferrato	16/11/1975	24592	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Casale Monferrato	06/12/1975		3779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2000 al 03/06/2016	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/09/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Casale Monferrato	06/12/2001		4196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	09/03/2001	37	1179
Dal 03/06/2016 al 04/06/2025	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/06/2016		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Casale Monferrato	08/08/2017	3746	2856
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	08/03/2017	194	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento al possesso da parte della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito Successione testamentaria contro la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa l'esistenza di relativo Testamento olografo, pubblicato con verbale a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Casale M.to del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato e trascritto in Casale M.to (AL) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Reg. Gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* / Reg. Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), nonchè di successiva Trascrizione acquisto di legato, in forza del Testamento olografo di cui sopra, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Reg. Gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* / Reg. Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In merito al possesso da parte della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito Successione testamentaria contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa l'esistenza di relativo Testamento olografo, pubblicato con verbale del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Casale M.to, rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato presso Casale M.to il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, serie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè trascrizione di Accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Reg. Gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* / Reg. Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa infine che, anteriormente alla data del 16/11/1975, l'immobile apparteneva al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trasferimento avvenuto in forza del suddetto Atto di compravendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Casale M.to, rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Reg. Part. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Casale Monferrato il 13/04/2023

Reg. gen. 2027 - Reg. part. 144

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 128.303,22

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

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

Note: Si precisa che tale ipoteca risulta essere pendente solamente sulle unità immobiliari attualmente identificate dal Fg. 7, mapp. 109, sub. 18 e sub. 19 (ex sub. 5) e non sull'autorimessa, catastalmente distinta al Fg. 7, mapp. 650, sub. 6. A suffragio di quanto enunciato si allega al proposito relativa Nota di Trascrizione del 13.04.2023, Reg. Gen. 2027 / Reg. Part. 144, direttamente richiesta dal Custode giudiziario, Avv. Raffaella Aimone.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 13/09/2024

Reg. gen. 4427 - Reg. part. 3726

Quota: 1/1 di proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* agiscono nel presente procedimento in proprio e quali esercenti potestà genitoriale sulla minore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Oneri di cancellazione**

Qualora il potenziale acquirente volesse provvedere alla cancellazione di ulteriori formalità potrebbe essere ipotizzabile un onere a suo carico.

A seguito ispezione Ipotecaria di controllo, che si allega in calce, effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato in data 04/06/2025 non è stata riscontrata (al di là delle Accettazioni tacite) alcuna iscrizione e/o trascrizione successiva alla data di Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili suddetto.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 13/09/2024

Reg. gen. 4427 - Reg. part. 3726

Quota: 1/1 di proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* agiscono nel presente procedimento in proprio e quali esercenti potestà genitoriale sulla minore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Oneri di cancellazione**

Qualora il potenziale acquirente volesse provvedere alla cancellazione di ulteriori formalità potrebbe essere ipotizzabile un onere a suo carico.

A seguito ispezione Ipotecaria di controllo, che si allega in calce, effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato in data 04/06/2025 non è stata riscontrata (al di là delle Accettazioni tacite) alcuna iscrizione e/o trascrizione successiva alla data di Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili suddetto.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Rosignano Monferrato è dotato di Piano Regolatore Regionale Intercomunale, approvato con D.G.R. n. 94-28053 in data 13.09.1983 e successive Varianti al P.R.G.I. sino all'attuale "PROGETTO PRELIMINARE per la Variante strutturale al P.R.G.I.", adottata con D.C.C. n. 24 del 04/09/2023.

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme Tecniche di Attuazione, la destinazione urbanistica associata al bene immobile ricade entro: "Aree edificate di tipo B2", regolamentata all'interno delle Norme Tecniche d'attuazione (N.T.A.).

Tali zone sono definite come: "aree edificate marginali costituenti l'espansione più recente".

Al rispettivo art. 9, comma b), punto 2) delle N.T.A. sono riportati i tipi di intervento previsti, tra cui si rileva:



"oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente, detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 75 mq. Detto limite, ampliamento paria ai 75 mq., non si applica qualora il fabbricato oggetto di intervento sia destinato ad attività agricola già insediata, ed e' subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,3 mc/mq; 35 mq sono comunque consentiti; l'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti, ne' comunque, i ml 7,5".

Ulteriori prescrizioni circa gli specifici parametri d'intervento sono indicate all'interno di dette N.T.A.

Si specifica inoltre che il Comune di Rosignano Monferrato appartiene alla core zone de "Il Monferrato degli Infernot", componente del sito UNESCO "I Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato". Pertanto eventuali interventi edilizi che andranno ad incidere sulla mutazione dell'aspetto esterno dell'edificio dovranno essere preliminarmente vagliati dalla locale Commissione paesaggistica.

Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.I. composto da: Tav. 3.C1 "ROSIGNANO MONFERRATO CAPOLUOGO. AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE", con legenda ed estratto del relativo art. 9, delle N.T.A., pubblicamente consultabili dal sito internet del Comune di Rosignano Monferrato ed estrapolati dallo stesso.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

Si rimanda integralmente a quanto già dettagliato per il Bene n. 1.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, 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.

A seguito di "Richiesta accesso ai documenti da cittadini", trasmessa telematicamente in data 20/03/2025 all'Ufficio Tecnico Pianificazione Edilizia e Territorio del Comune di Rosignano Monferrato (AL) e di relativi accertamenti effettuati in data 14/04/2025 presso il medesimo ufficio, estesi anche ai proprietari precedenti e risalenti all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi ovvero alla storia edilizia del fabbricato nel suo complesso, sono stati rinvenuti complessivamente n. 5 Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, nel dettaglio:

- "Licenza Edilizia" n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciata dal Comune di Rosignano M.to (AL) in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (a seguito di domanda presentata dallo stesso e sentito il parere della Commissione Edilizia del 27/12/1971), avente per oggetto: "NUOVA COSTRUZIONE", ubicato in Rosignano M.to (AL) al Fg. 7;
- "Licenza Edilizia", rilasciata dal Comune di Rosignano M.to (AL) in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (a seguito di domanda presentata dallo stesso e sentito il parere della Commissione Edilizia del 17/06/1972), avente per oggetto: "VARIANTI AL FABBRICATO DA COSTRUIRSI IN VIA MADONNA DELLE GRAZIE DI CUI ALLA LICENZA N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", ubicato in Rosignano M.to (AL);
- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) depositata presso il Comune di Rosignano M.to (AL) in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore pro tempore del Condominio San Francesco, avente per oggetto: "SANATORIA PER DIFFORMITÀ DI PROSPETTI SUL CONDOMINIO SAN FRANCESCO DI ROSIGNANO", ubicato in Rosignano M.to (AL), Strada S. Francesco n. 1;

- "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)", depositata presso il Comune di Rosignano M.to (AL) in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore pro tempore del Condominio San Francesco, avente per oggetto: "TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE ESTERNE, RIFACIMENTO DEI FRONTALINI DEI BALCONI E RIPRISTINO LATTONERIE", ubicato in Rosignano M.to (AL), Strada S. Francesco n. 1 (tale pratica edilizia, di cui non sono mai stati eseguiti i lavori, non viene allegata alla Presente Relazione di Stima in quanto non pertinente);

- "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)", depositata presso il Comune di Rosignano M.to (AL) in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente per oggetto: "DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI", ubicato in Rosignano M.to (AL), Strada S. Francesco n. 1.

In merito alla definizione dello Stato Legittimo dell'immobile, mediante relativo accesso agli Atti si è potuto risalire ai Titoli edilizio nativi dell'edificio condominiale.

A tal proposito è utile sottolineare che il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha aggiornato l'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), introducendo per gli immobili o per le singole unità immobiliari un ulteriore elemento di qualificazione attraverso la definizione di "Stato legittimo", da intendersi come il risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un Titolo edilizio e che comporta la verifica di assenza sia di violazioni urbanistiche ed edilizie, sia di variazioni di destinazioni d'uso rispetto a quelle assentite. Tale "Stato legittimo" deriva dalla rispondenza dello stato di fatto con l'originario Titolo abilitativo, o Titoli successivi relativi sino all'ultimo intervento edilizio.

Nel caso di specie, in particolar modo, si può dunque confermare la legittimità dell'intero stabile condominiale in virtù della correlazione tra la "Licenza Edilizia" originaria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la sua relativa Variante, rilasciata in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché, soprattutto sia la S.C.I.A. prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale Sanatoria riferita alle parti comuni condominiali, sia ancora la C.I.L.A. prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* inerente invece la Sanatoria interna dell'appartamento. Tuttavia, a seguito analisi degli elaborati grafici a corredo dei Titoli abilitativi precedentemente dettagliati, confrontati con lo stato dei luoghi ed in particolar modo riferiti all'ultima C.I.L.A. prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si rileva la seguente incongruenza interna, che si raccorda con quanto già indicato nel paragrafo "Dati catastali":

- il vano individuato nella planimetria alla destra rispetto l'ingresso dell'appartamento, indicato nella pianta piano terreno -stato attuale- come "camera", avente una superficie pari a mq. 8.69, non può essere denominato come tale, in quanto non rispettante la superficie minima utile richiesta dall'art. 2 del D.M. 05.07.1975, che recita: "le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona".

Di conseguenza, alla luce di quanto esposto, si ritiene che, per ottenere piena corrispondenza con lo stato dei luoghi, risulterà necessario procedere ad una regolarizzazione mediante presentazione di "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)" per cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie, ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., comportante l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi, nello specifico: le spese tecniche per la presentazione del Titolo edilizio (quantificabili in €. 750,00 oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi) ed i relativi Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale consistenti in €. 50,00 per un importo totale complessivo pari a circa €. 1.010,00.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

L'immobile non 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.

A seguito di "Richiesta accesso ai documenti da cittadini", trasmessa telematicamente in data 20/03/2025 all'Ufficio Tecnico Pianificazione Edilizia e Territorio del Comune di Rosignano Monferrato (AL) e di relativi accertamenti effettuati in data 14/04/2025 presso il medesimo ufficio, estesi anche ai proprietari precedenti e

risalenti all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi ovvero alla storia edilizia del fabbricato nel suo complesso, sono stati rinvenuti complessivamente n. 2 Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, specifici nei confronti delle autorimesse nel dettaglio:

- "Licenza Edilizia" n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciata dal Comune di Rosignano M.to (AL) in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (a seguito di domanda presentata dallo stesso e sentito il parere della Commissione Edilizia del 27/12/1971), avente per oggetto: "NUOVA COSTRUZIONE", ubicato in Rosignano M.to (AL) al Fg. 7;  
- "Licenza Edilizia", rilasciata dal Comune di Rosignano M.to (AL) in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (a seguito di domanda presentata dallo stesso e sentito il parere della Commissione Edilizia del 17/06/1972), avente per oggetto: "VARIANTI AL FABBRICATO DA COSTRUIRSI IN VIA MADONNA DELLE GRAZIE DI CUI ALLA LICENZA N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", ubicato in Rosignano M.to (AL).

A seguito accertamenti tecnici, svolti anche di concerto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Pianificazione Edilizia e Territorio del Comune di Rosignano Monferrato (AL), non sono emersi Titoli edilizi che possano in qualche modo legittimare la costruzione del basso fabbricato ospitante le autorimesse. Sebbene le stesse siano state correttamente accatastate ed inserite in banca dati sin dal 1975, a livello edilizio-urbanistico non se ne ha riscontro se non in una Planimetria generale associata alla "Licenza Edilizia" n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciata dal Comune di Rosignano M.to (AL) in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in cui, tuttavia, le medesime vengono solamente indicate come posti auto scoperti, privi dunque di consistenza volumetrica. Pertanto, al fine di provvedere ad una regolarizzazione integrale con corrisponda con lo Stato dei luoghi, verificata da parte del sottoscritto C.T.U. la sua fattibilità, occorrerà necessariamente presentare (per la singola autorimessa oggetto di stima oppure in forma associata per l'intero blocco edilizio), richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi art. 31 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.

Tale procedura comporterà l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi, nello specifico individuati nel caso di presentazione di Sanatoria per la singola autorimessa: le spese tecniche per la redazione del Titolo edilizio edilizio e di approvazione in Commissione Locale per il Paesaggio (quantificabili in €. 1.800,00 oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), i costi da sostenere per la Relazione Strutturale, con relative prove di calcolo e Relazione di calcolo (stimati in €. 2.500,00), i relativi Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale variabili tra €. 80,00-130,00 ed infine l'Oblazione in Sanatoria, da sostenere riferita al contributo per Costo di Costruzione, stimata pari a circa €. 1.200,00 per un importo totale complessivo pari a circa €. 6.135,00.

E' inoltre estremamente utile rammentare che, ai sensi dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., affinché la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria possa essere accolta, la stessa dovrà essere "presentata entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità giudiziaria".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 10.356,99

I beni immobili oggetto di stima sono inseriti in un contesto condominiale, cosiddetto Condominio San Francesco, pertanto gli stessi risultano gravati da vincoli ed oneri condominiali.

Amministratore del condominio risulta essere lo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito contatti intercorsi e scambio di corrispondenza con lo stesso, avvenuti in data 26/03/2025, si riporta quanto segue:

- la quota di millesimi di proprietà in capo alla Debitrice Esecutata è pari a mm. 103;
- ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni attuative del Codice Civile, resteranno a carico del potenziale acquirente le eventuali spese non onorate e riferite agli ultimi due esercizi.

Alla suddetta data di interrogazione sono stati trasmessi al sottoscritto C.T.U. sia il rendiconto consuntivo con conguaglio riferito alla gestione ordinaria dell'esercizio 2023, sia il preventivo relativo alla gestione 2024 con fondo cassa straordinario deliberato per il 2025.

Dall'analisi dei predetti bilanci si evince che le spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere, rispettivamente, pari a:

- € 2.055,86 quale conguaglio 2023 (con avanzi dai precedenti esercizi) per spese di proprietà;
  - € 4.092,70 quale conguaglio 2023 (con avanzi dai precedenti esercizi) per spese riferite agli occupanti (ovvero i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) che, in quanto non saldate, ricadono inevitabilmente sulla proprietà;
  - € 386,25 in riferimento al preventivo gestione 2024 per spese di proprietà;
  - € 926,80 in riferimento al preventivo gestione 2024 per spese riferite agli occupanti (e pertanto idem ricadenti sulla proprietà);
  - € 824,00 quale fondo cassa straordinario deliberato per il 2025;
  - € 2.071,38 di spese tecniche destinate a Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da Delibera condominiale del 30/11/2021.
- Per una spesa complessiva pari a € 10.356,99 che si ricorda essere determinata anche da avanzi derivanti dai precedenti esercizi (al momento non onorata dalla Debitrice Esecutata).

Sarà tuttavia cura del potenziale acquirente contattare direttamente l'Amministratore di Condominio per un quadro riepilogativo ed aggiornato delle spese in essere alla data del trasferimento del bene.

A testimonianza di quanto specificato si allegano e-mail con Amministratore e prospetti riepilogativi consistenti nel conguaglio 2023, preventivo gestione 2024, fondo cassa straordinario deliberato per il 2025 ed ulteriori spese tecniche come da Delibera condominiale del 30/11/2021.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00





Si rimanda integralmente a quanto già dettagliato per il Bene n. 1.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nonostante il compendio oggetto di stima sia costituito da n. 1 porzione abitativa (dotata di relativa cantina) e n. 1 autorimessa, tutti catastalmente ed univocamente distinti il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto, di concerto con il Custode giudiziario, di non ricorrere alla suddivisione in lotti di vendita separati, in quanto la separazione dei cespiti potrebbe risultare antieconomica nei confronti della Procedura Esecutiva, con la concreta possibilità che uno dei beni possa rimanere invenduto e quindi ancorato all'Esecuzione immobiliare. In particolare l'autorimessa, stante il modesto valore, qualora individuata in un lotto di vendita autonomo costituirebbe un'antieconomicità nell'ambito della Procedura Esecutiva immobiliare.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T  
Lotto unico, suddiviso in n. 2 beni, di cui il bene n. 1 appare essere rappresentato da: - unità immobiliare quale appartamento, inserita in edificio di civile abitazione denominato "Condominio San Francesco", avente carattere condominiale; il bene risulta ubicato ed esteso interamente al piano terra, servito da ingresso esclusivo direttamente affacciante sul cortile interno. L'edificio costituente il condominio presenta più accessi, di cui il primo, sia carraio che pedonale direttamente affacciante sulla S.P. n. 37, mentre il secondo, esclusivamente pedonale mediante una scala laterale, dall'adiacente Strada S. Francesco. A completamento della dotazione risulta inoltre la relativa cantina, individuata al piano seminterrato, catastalmente identificata in modo univoco nonchè insistente sul medesimo sedime. Associate alle predette unità immobiliari si rilevano infine le relative pertinenze (autorimessa rispettivamente trattata dal bene n. 2) nonchè le utilità comuni condominiali.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 109, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 109, Sub. 18, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 109, Sub. 19, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 45.450,00  
Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato dei beni, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche delle unità immobiliari, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto





origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli specifici beni, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico del caso di specie, hanno inciso in positivo l'ubicazione con la prossimità ad un borgo caratteristico, mentre sono risultati essere fortemente sfavorevoli sia la necessità di rinnovamento delle finiture, sia anche l'assenza di tecnologie e/o caratteristiche specifiche volte al contenimento dei consumi energetici.

Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato sono state dunque utilizzate le cosiddette "fonti indirette", ovvero rappresentate da quei soggetti che elaborano banche dati od osservatori, raccogliendo sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Nel caso specifico si è fatto riferimento alle seguenti fonti indirette per fabbricati aventi destinazioni residenziali, la cui attendibilità è riconosciuta in ambito immobiliare ed i cui valori di riferimento sono di seguito riportati:

- Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - anno 2024 - Semestre 2 - Comune di Rosignano Monferrato - zona: Centrale / Centro urbano - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale (reperibile sul proprio sito internet);

- Borsino Immobiliare - quotazioni online dal sito web "www.borisinoimmobiliare.it" - Zona: Centro - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Quotazioni: Abitazioni stabili di 2° fascia.

Tali suddetti indici individuano quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario, il primo tra €. 520,00-670,00 ed il secondo tra €. 438,00 e €. 515,00 con valore medio pari a €. 476,00.

Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato pressochè sui valori minimi del range di riferimento rappresentato dai suddetti indici di mercato consultati: tale valore è stato stabilito in 460,00 €/mq.

Pertanto, premesso quanto sopra, si dichiara che il congruo valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, al netto dei successivi deprezzamenti, ubicate in Rosignano Monferrato (AL), Strada S. Francesco n. 6 - Fg. 7, mapp. 109, sub. 18 (porzione abitativa) e sub. 19 (cantina) è pari a: €. 45.448,00 arrotondato a €. 45.450,00 (diconsi Euro quarantacinquemilaquattrocentocinquanta/00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T  
Lotto unico, suddiviso in n. 2 beni, di cui il bene n. 2 appare essere costituito da: - autorimessa esterna inserita in un basso fabbricato ubicato nel cortile interno, facente sempre parte del "Condominio San Francesco", con accesso veicolare direttamente affacciante sulla S.P. n. 37 ed ulteriore accesso esclusivamente pedonale mediante una scala laterale, dall'adiacente Strada S. Francesco. Associate alle predette unità immobiliari si rilevano infine le relative utilità comuni condominiali.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 650, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 650, Sub. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.500,00

Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'autorimessa, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire

alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico del caso di specie, hanno inciso in positivo le buone condizioni manutentive riscontrate.

Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato sono state dunque utilizzate le cosiddette "fonti indirette", ovvero rappresentate da quei soggetti che elaborano banche dati od osservatori, raccogliendo sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Nel caso specifico si è fatto riferimento alle seguenti fonti indirette per fabbricati aventi destinazioni civili, la cui attendibilità è riconosciuta in ambito immobiliare ed i cui valori di riferimento sono di seguito riportati:

- Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - anno 2024 - Semestre 2 - Comune di Rosignano Monferrato - zona: Centrale / Centro urbano - Tipologia prevalente: Box - Stato conservativo: Normale (reperibile sul proprio sito internet);

- Borsino Immobiliare - quotazioni online dal sito web "www.borisinoimmobiliare.it" - Zona: Centro - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Quotazioni: Box auto & Autorimesse.

Tali suddetti indici individuano quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario, il primo tra €. 330,00-495,00 ed il secondo tra €. 280,00 e €. 442,00 con valore medio pari a €. 361,00.

Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato su valori medio-alti del range di riferimento rappresentato dai suddetti indici di mercato consultati: tale valore è stato stabilito in 480,00 €/mq.

Pertanto, premesso quanto sopra, si dichiara che il congruo valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, al netto dei successivi deprezzamenti, ubicata in Rosignano Monferrato (AL), Strada S. Francesco - Fg. 7, mapp. 650, sub. 6 (autorimessa) è pari a: €. 7.488,00 arrotondato a €. 7.500,00 (diconsi Euro settemilacinquecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T	98,80 mq	460,00 €/mq	€ 45.448,00	100,00%	€ 45.450,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T	15,60 mq	480,00 €/mq	€ 7.488,00	100,00%	€ 7.500,00
Valore di stima:					€ 52.950,00

Valore di stima: € 52.950,00

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla regolarizzazione edilizia dell'appartamento (rif. paragrafo "Regolarità edilizia" - Bene n. 1) pari a €. 1.010,00.	1010,00	€
Oneri relativi alla regolarizzazione catastale dell'appartamento (rif. paragrafo "Dati catastali" - Bene n. 1) pari a €. 965,00.	965,00	€

Oneri relativi alla regolarizzazione edilizia dell'autorimessa (rif. paragrafo "Regolarità edilizia" - Bene n. 2) pari a €. 6.135,00.	6135,00	€
---	---------	---

**Valore finale di stima: € 44.840,00**

Si precisa che sono stati apportati decrementi alla stima in relazione alle somme da affrontare riferite a:

- regolarizzazione edilizia per la difformità interna riscontrata nell'appartamento (rif. paragrafo "Regolarità edilizia" - Bene n. 1);
- regolarizzazione catastale in merito alla predetta difformità, da ratificare anche in banca dati catastale;
- regolarizzazione edilizia dell'autorimessa finalizzata all'integrale messa a norma della stessa (rif. paragrafo "Regolarità edilizia" - Bene n. 2).

Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra dichiara, a risoluzione della presente Relazione di Stima che, salvo elementi a me sottaciuti, il congruo valore di mercato dei beni immobili (n. 1 appartamento dotato di cantina e n. 1 autorimessa) ubicati in Rosignano Monferrato (AL), Strada S. Francesco n. 6 - Fg. 7, mapp. 109, sub. 18 (porzione abitativa), sub. 19 (cantina) e Fg. 7, mapp. 650, sub. 6 (autorimessa) è pari a complessivi: €. 44.840,00 (diconsi Euro quarantaquattromilaottocentoquaranta/00), con valore specifico riferito alla sola autorimessa di €. 1.365,00 (diconsi Euro milletrecentosessantacinque/00).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sulla base dei documenti in possesso e a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti in merito ai beni immobili rappresentati dalla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui in epigrafe, ai fini di una potenziale alienazione degli stessi è utile sottolineare quanto segue:

- non risultano informazioni, per palesi motivi di privacy, circa eventuali insoluti riferiti al pagamento di bollette per l'erogazione dei servizi di fornitura essenziali quali: corrente elettrica, gas-metano, acquedotto, tasse smaltimento rifiuti, ecc. Si ritiene tuttavia plausibile l'ipotesi che, sebbene gli immobili non siano più occupati da diverso tempo, possano esservi morosità in corso sulle rispettive utenze.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene estremamente importante evidenziare quanto segnalato e dettagliato nei precedenti paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito all'incongruenza edilizia interna riscontrata sia per la porzione abitativa che per l'autorimessa, nonché a quello "Vincoli ed oneri condominiali" per ciò che concerne gli insoluti circa le spese condominiali al momento non onorate.

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.

Bianzè, li 06/06/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna, riferita ai Beni n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare tratta da Google maps, riferita ai Beni n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo, svolto congiuntamente con il Custode giudiziario, Avv. Raffaella Aimone (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni intercorse con il Comune di Bologna e relativo Certificato di Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratti di mappa catastale: Fig. 7, mapp. 109 e mapp. 650, riferiti ai Beni n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali N.C.T. attuali: Fig. 7, mapp. 109 e mapp. 650, riferite ai Beni n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elenchi immobili: Fig. 7, mapp. 109 e mapp. 650, riferiti ai Beni n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali NCEU attuali: Fig. 7, mapp. 109, sub. 18 e sub. 19, riferite al Bene n. 1 (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale NCEU attuale: Fig. 7, mapp. 650, sub. 6, riferita al Bene n. 2 (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali NCEU storiche: Fig. 7, mapp. 109, sub. 18 e sub. 19, riferite al Bene n. 1 (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale NCEU storica: Fig. 7, mapp. 650, sub. 6, riferita al Bene n. 2 (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Schede planimetriche catastali rasterizzate: Fig. 7, mapp. 109, sub. 18 e sub. 19, riferite al Bene n. 1 (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Scheda planimetrica catastale rasterizzata: Fig. 7, mapp. 650, sub. 6, riferita al Bene n. 2 (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - "Richiesta accesso agli Atti", corredata di relativa ricevuta, trasmessa telematicamente all'Ufficio Tecnico Pianificazione Edilizia e Territorio del Comune di Rosignano Monferrato (AL) (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Licenza Edilizia" n. 17/71, rilasciata dal Comune di Rosignano M.to (AL) in data 28/12/1971, corredata di relativa Planimetria generale dei luoghi (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Licenza Edilizia di Variante alla Licenza n. 17/71", rilasciata dal Comune di Rosignano M.to (AL) in data 20/06/1972 (Aggiornamento al 14/04/2025)



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)", depositata presso il Comune di Rosignano M.to (AL) in data 31/12/2021 con prot. n. 2021/05254 (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)", depositata presso il Comune di Rosignano M.to (AL) in data 20/05/2024 con prot. n. 2024/02023 (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Tav. 3.C1 del P.R.G.I. del Comune di Rosignano Monferrato, corredato della sua legenda ed estratto del relativo art. 9, delle N.T.A. (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria di controllo, effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione riferita ad Ipotecoteca trascritta il 13.04.2023, R.G. 2027 - R.P. 144, applicata da Agenzia delle Entrate - Riscossione, direttamente richiesta dal Custode giudiziario, Avv. Raffaella Aimone (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scambio di corrispondenza con Amministratore di condominio e prospetti riepilogativi consistenti in: Tabelle millesimali; Conguaglio 2023; Preventivo gestione 2024; Fondo cassa straordinario deliberato per il 2025; Ulteriori spese tecniche come da Delibera condominiale del 30/11/2021 (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni intercorse tra il sottoscritto C.T.U. e l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria, Vercelli e Bologna, volte alla ricerca di Contratti di Locazione in essere
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di Locazione riferito ad autorimessa: Fg. 7, mapp. 650, sub. 6, ovvero al Bene n. 2, registrato a Vercelli (VC) in data 15/05/2025, al n. 001769-serie 3T e codice identificativo TTZ25T001769000UC (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - anno 2024 - semestre 2 - comune di Rosignano Monferrato - zona: centrale / centro urbano - tipologia prevalente: abitazioni civili - destinazione: residenziale ed estratto "Borsino immobiliare - Quotazioni online dal sito web [www.borisinoimmobiliare.it](http://www.borisinoimmobiliare.it)" - zona: centro - tipologia prevalente: abitazioni civili - quotazioni: Abitazioni stabili di 2° fascia, riferiti al Bene n (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - anno 2024 - semestre 2 - comune di Rosignano Monferrato - zona: centrale / centro urbano - tipologia prevalente: box - stato conservativo: normale ed estratto "Borsino immobiliare - Quotazioni online dal sito web [www.borisinoimmobiliare.it](http://www.borisinoimmobiliare.it)" - zona: centro - tipologia prevalente: abitazioni civili - quotazioni: box auto & autorimesse, riferiti al Bene n. 2 (Aggiornamento al 06/06/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T  
Lotto unico, suddiviso in n. 2 beni, di cui il bene n. 1 appare essere rappresentato da: - unità immobiliare quale appartamento, inserita in edificio di civile abitazione denominato "Condominio San Francesco", avente carattere condominiale; il bene risulta ubicato ed esteso interamente al piano terra, servito da ingresso esclusivo direttamente affacciante sul cortile interno. L'edificio costituente il condominio presenta più accessi, di cui il primo, sia carraio che pedonale direttamente affacciante sulla S.P. n. 37, mentre il secondo, esclusivamente pedonale mediante una scala laterale, dall'adiacente Strada S. Francesco. A completamento della dotazione risulta inoltre la relativa cantina, individuata al piano seminterrato, catastalmente identificata in modo univoco nonchè insistente sul medesimo sedime. Associate alle predette unità immobiliari si rilevano infine le relative pertinenze (autorimessa rispettivamente trattata dal bene n. 2) nonchè le utilità comuni condominiali.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 109, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 109, Sub. 18, Categoria A2 - Fig. 7, Part. 109, Sub. 19, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Rosignano Monferrato è dotato di Piano Regolatore Regionale Intercomunale, approvato con D.G.R. n. 94-28053 in data 13.09.1983 e successive Varianti al P.R.G.I. sino all'attuale "PROGETTO PRELIMINARE per la Variante strutturale al P.R.G.I.", adottata con D.C.C. n. 24 del 04/09/2023. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme Tecniche di Attuazione, la destinazione urbanistica associata al bene immobile ricade entro: "Aree edificate di tipo B2", regolamentata all'interno delle Norme Tecniche d'attuazione (N.T.A.). Tali zone sono definite come: "aree edificate marginali costituenti l'espansione più recente". Al rispettivo art. 9, comma b), punto 2) delle N.T.A. sono riportati i tipi di intervento previsti, tra cui si rileva: "oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente, detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 75 mq. Detto limite, ampliamento paria ai 75 mq., non si applica qualora il fabbricato oggetto di intervento sia destinato ad attività agricola già insediata, ed e' subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,3 mc/mq; 35 mq sono comunque consentiti; l'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti, ne' comunque, i ml 7,5". Ulteriori prescrizioni circa gli specifici parametri d'intervento sono indicate all'interno di dette N.T.A. Si specifica inoltre che il Comune di Rosignano Monferrato appartiene alla core zone de "Il Monferrato degli Infernot", componente del sito UNESCO "I Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato". Pertanto eventuali interventi edilizi che andranno ad incidere sulla mutazione dell'aspetto esterno dell'edificio dovranno essere preliminarmente vagliati dalla locale Commissione paesaggistica. Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.I. composto da: Tav. 3.C1 "ROSIGNANO MONFERRATO CAPOLUOGO. AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE", con legenda ed estratto del relativo art. 9, delle N.T.A., pubblicamente consultabili dal sito internet del Comune di Rosignano Monferrato ed estrapolati dallo stesso.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T  
Lotto unico, suddiviso in n. 2 beni, di cui il bene n. 2 appare essere costituito da: - autorimessa esterna inserita in un basso fabbricato ubicato nel cortile interno, facente sempre parte del "Condominio San Francesco", con accesso veicolare direttamente affacciante sulla S.P. n. 37 ed ulteriore accesso esclusivamente pedonale mediante una scala laterale, dall'adiacente Strada S. Francesco. Associate alle predette unità immobiliari si rilevano infine le relative utilità comuni condominiali.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 650, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 650, Sub. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Si rimanda integralmente a quanto già dettagliato per il Bene n. 1.

**Prezzo base d'asta: € 44.840,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.840,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco n. 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 109, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 109, Sub. 18, Categoria A2 - Fig. 7, Part. 109, Sub. 19, Categoria C2	Superficie	98,80 mq
Stato conservativo:	Edificio in condizioni statico-strutturali congrue. Non è stato possibile verificare il grado di conservazione della copertura, che tuttavia che si presume in condizioni manutentive adeguate, così come le finiture esterne dell'immobile, sufficienti ma non certo di pregiata qualità. Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici. All'interno lo stato di conservazione e di manutenzione sia dell'appartamento che della cantina appaiono in condizioni modeste, in particolar modo causa del fatto che l'unità immobiliare non risulta al momento abitata. I serramenti esterni come le porte interne nonché alcune finiture (es. pavimenti e impianto elettrico) risalgono all'epoca della costruzione del condominio, avvenuta nei primi anni '70, come maggiormente dettagliato all'interno del paragrafo "Regolarità edilizia", al contrario del bagno, frutto di un recente intervento di rinnovamento. Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia, l'appartamento in oggetto -così come l'intero edificio condominiale- potrebbero assumere connotati anche superiori da un punto di vista del comfort abitativo.		
Descrizione:	Lotto unico, suddiviso in n. 2 beni, di cui il bene n. 1 appare essere rappresentato da: - unità immobiliare quale appartamento, inserita in edificio di civile abitazione denominato "Condominio San Francesco", avente carattere condominiale; il bene risulta ubicato ed esteso interamente al piano terra, servito da ingresso esclusivo direttamente affacciante sul cortile interno. L'edificio costituente il condominio presenta più accessi, di cui il primo, sia carraio che pedonale direttamente affacciante sulla S.P. n. 37, mentre il secondo, esclusivamente pedonale mediante una scala laterale, dall'adiacente Strada S. Francesco. A completamento della dotazione risulta inoltre la relativa cantina, individuata al piano seminterrato, catastalmente identificata in modo univoco nonché insistente sul medesimo sedime. Associate alle predette unità immobiliari si rilevano infine le relative pertinenze (autorimessa rispettivamente trattata dal bene n. 2) nonché le utilità comuni condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Rosignano Monferrato (AL) - Strada S. Francesco, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 650, Qualità ENTE URBANO	Superficie	15,60 mq

<b>Identificato al catasto Fabbricati</b> - Fg. 7, Part. 650, Sub. 6, Categoria C6	
<b>Stato conservativo:</b>	Basso fabbricato ospitante le varie autorimesse in condizioni statico-strutturali congrue. Non è stato possibile verificare il grado di conservazione della copertura, che tuttavia che si presume in condizioni manutentive adeguate, così come le finiture esterne ed interne del bene, apprezzabili alla vista. Il serramento d'ingresso (basculante) risulta funzionante e maneggevole.
<b>Descrizione:</b>	Lotto unico, suddiviso in n. 2 beni, di cui il bene n. 2 appare essere costituito da: - autorimessa esterna inserita in un basso fabbricato ubicato nel cortile interno, facente sempre parte del "Condominio San Francesco", con accesso veicolare direttamente affacciante sulla S.P. n. 37 ed ulteriore accesso esclusivamente pedonale mediante una scala laterale, dall'adiacente Strada S. Francesco. Associate alle predette unità immobiliari si rilevano infine le relative utilità comuni condominiali.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO N. 6, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Casale Monferrato il 13/04/2023  
Reg. gen. 2027 - Reg. part. 144  
Quota: 1/1 di proprietà  
Importo: € 128.303,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si precisa che tale ipoteca risulta essere pendente solamente sulle unità immobiliari attualmente identificate dal Fg. 7, mapp. 109, sub. 18 e sub. 19 (ex sub. 5) e non sull'autorimessa, catastalmente distinta al Fg. 7, mapp. 650, sub. 6. A suffragio di quanto enunciato si allega al proposito relativa Nota di Trascrizione del 13.04.2023, Reg. Gen. 2027 / Reg. Part. 144, direttamente richiesta dal Custode giudiziario, Avv. Raffaella Aimone.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 13/09/2024  
Reg. gen. 4427 - Reg. part. 3726  
Quota: 1/1 di proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si precisa che i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* agiscono nel presente procedimento in proprio e quali esercenti potestà genitoriale sulla minore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSIGNANO MONFERRATO (AL) - STRADA S. FRANCESCO, PIANO T**

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 13/09/2024  
Reg. gen. 4427 - Reg. part. 3726  
Quota: 1/1 di proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Note: Si precisa che i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* agiscono nel presente procedimento in proprio e quali esercenti potestà genitoriale sulla minore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

