
TRIBUNALE DI VERCELLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Beccuti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare n. 149/2022 del R.G.E.

promossa da

ISEO SPV S.R.L.

sede legale in 31015 Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n. 1 c.f./p. iva 05045600268

contro

AAAAAAAAAA AAAAAA [c.f. CMPCNZ79E64B885C]

Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53 – 15033 Casale Monferrato (AL)



1

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227did57a06



SOMMARIO

Incarico.....	
Premessa	
Descrizione	
Lotto	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità.....	
Confini.....	
Consistenza.....	
Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali.....	
Precisazioni	
Patti.....	
Stato conservativo	
Parti Comuni.....	
Servitù, censo, livello, usi civici	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	
Stato di occupazione.....	
Provenienze Ventennali	
Formalità pregiudizievoli.....	
Normativa urbanistica.....	
Regolarità edilizia.....	
Vincoli od oneri condominiali.....	
Stima / Formazione lotti.....	
Riserve e particolarità da segnalare.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare n. 149/2022 del R.G.E.	
Lotto - Prezzo base d'asta: € 340.748,00.....	



INCARICO

All'udienza del 14/02/2023, il sottoscritto Arch. Beccuti Emanuele, con recapito in [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 07/04/2023 con nuovo Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c., in riforma del primo Modulo trasmesso in data 01/04/2023, si segnalava alla G.E. Dott.sa Annalisa Fanini, la carenza di un distinto atto di accettazione trascritto (accettazione tacita eredità o equivalente), conseguentemente non si procedeva alla relazione di stima e si attendevano le valutazioni di merito del Giudice.

In data 11/04/2023 il Giudice G.E. Dott.sa Annalisa Fanini sospendeva le operazioni di perizia.

In data 20/06/2023 il Giudice G.E. Dott.sa Annalisa Fanini comunicava la ripresa dell'attività di stima, assegnando al CTU nuovo termine per il deposito della relazione di stima sino al 6.10.2023.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, lo scrivente allo stesso tempo ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene n° 1** – Magazzino/locale deposito [p.t.]
15033 Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- **Bene n° 2** – Autorimessa [p.t.]
15033 Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- **Bene n° 3** – Autorimessa [p.t.]
15033 Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- **Bene n° 4** – Fabbricato di civile abitazione [p.t.]
15033 Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- **Bene n° 5** – Fabbricato di civile abitazione [p.t.-1p.-2p.]
15033 Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- **Bene n° 6** – terreno agricolo [p.t.]
15033 Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo

DESCRIZIONE

-Bene n° 1- Magazzino con accesso sia dalla via pubblica che dalla corte comune interna, risulta composto da tre locali intercomunicanti, wc esterno attualmente in disuso, cortile di pertinenza con accesso anche da via pubblica, parzialmente occupato da precarie tettoie in metallo e coperture composite (lamiera metallica, fibra di vetro, ecc.).

-Bene n° 2- Autorimessa singola con accesso da corte interna comune.

N.B. Il Bene n° 1 e il Bene n° 2 formano un corpo unico con struttura portante in muratura e copertura a due falde, edificato verosimilmente nella prima metà del XX secolo che nello scorrere del tempo è stato adattato alle varie esigenze d'uso del momento, pur essendo un edificio a sé stante è parte integrante del complesso immobiliare soggetto a pignoramento.

-Bene n° 3- Autorimessa singola, costituita da basso fabbricato in lamiera prefabbricata - entro stante la corte comune, posto in opera negli anni Ottanta del secolo scorso.

-Bene n° 4- Unità residenziale a piano terra accessibile da corte comune collegata a via pubblica comunale, con due fronti finestrati, costituita da ingresso/disimpegno, cucina abitabile con annesso vano caldaia,



soggiorno, camera letto, ampia camera adibita a cabina armadi/uso accessorio, bagno attrezzato e camera accessibile da vano comune con il bene n° 5, tutti gli ambienti sono aerati naturalmente.

-Bene n° 5- Unità residenziale accessibile da vano comune con il bene n° 4, collegato alla corte comune / via pubblica, unità che si sviluppa su tre piani con due fronti finestrati, costituita da vano scala da piano terra a primo piano, unito ad ampio disimpegno che fa da trait de union con la zona tinello/cucina, soggiorno a due vani con scala a vista che conduce al sottotetto/zona notte, bagno attrezzato e ripostiglio accessibile dal soggiorno, oltre terrazzo e balcone entrambi coperti.

Zona notte / sottotetto costituita da disimpegno, due camere da letto, due cabine armadi, bagno attrezzato e terrazzo a tasca nel tetto.

Tutti gli ambienti sono aerati naturalmente ad esclusione del ripostiglio.

N.B. Il Bene n° 4 e il Bene n° 5, sono sovrapposti e formano un corpo unico con struttura portante in laterizio, solai in latero-cemento, copertura lignea termocoibentata e manto in tegole di coppi, edificati nella forma originaria presumibilmente nella prima metà del secolo scorso e giunti a noi in seguito a diversi interventi edilizi di cui visibili quelli ricompresi tra il 2006 e il 2017.

- Bene n° 6- Terreno agricolo di circa 770 mq coltivato a risaia assieme ad altri appezzamenti, il terreno non essendo contiguo al resto degli immobili oggetto d'esecuzione potenzialmente potrebbe formare un secondo lotto, ma la limitata estensione, conformazione e conseguente valore economico rendono a parere dello scrivente diseconomica la separazione dagli altri immobili.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** – Magazzino/locale deposito [p.t.]
15033 Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- **Bene n° 2** – Autorimessa [p.t.]
15033 Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- **Bene n° 3** – Autorimessa [p.t.]
15033 Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- **Bene n° 4** – Fabbricato di civile abitazione [p.t.]
15033 Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- **Bene n° 5** – Fabbricato di civile abitazione [p.t.-1p.-2p.]
15033 Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- **Bene n° 6** – terreno agricolo [p.t.]
15033 Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Cortile comune a tutte le unità	180,00 mq	180,00	0,03	5,40 mq	0,00 m	Terra (1°f.t.)
Totale superficie convenzionale:				86,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,25 mq	17,45 mq	0,40	6,98 mq	2,90 m	Terra (1°f.t.)
Totale superficie convenzionale:				6,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa prefabbricata	9,70 mq	11,70 mq	0,30	3,51 mq	2,00 m	Terra (1°f.t.)
Totale superficie convenzionale:				3,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso comune con unità residenziale sovrastante	6,45 mq	7,70 mq	0,50	3,35 mq	2,91 m	Terra (1°f.t.)
Unità residenziale (disimpegno, cucina, sog-	93,10 mq	117,00 mq	1,00	117,00 mq	2,77 m e 2,91 m	Terra (1°f.t.)



giorno, 2 camere, cabina armadi, bagno e locale caldaia)						
Totale superficie convenzionale:				120,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso comune con unità residenziale sottostante	6,45 mq	7,70 mq	0,50	3,35 mq	2,91 m	Terra (1°f.t.)
Ingresso esclusivo	1,20 mq	1,80 mq	1,00	1,80	2,91 m	Terra (1°f.t.)
Unità residenziale 1° piano (scala, disimpegno, cucina/tinello, soggiorno, bagno e ripostiglio)	83,54 mq	101,05 mq	1,00	101,05 mq	2,95 m	Primo (2° f.t.)
Terrazzo coperto	36,00 mq	36,00 mq	0,30	10,80 mq	2,70 m (h. media)	Primo (2° f.t.)
Balcone coperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	3,00 m (h. media)	Primo (2° f.t.)
Unità residenziale 2° piano (scala, disimpegno, 2 camere letto, bagno e 2 cabine armadi)	74,31 mq	97,01 mq	1,00	97,01 mq	2,40 m (h. media)	Secondo (3° f.t.)
Terrazzo scoperto a tasca nella copertura	3,10 mq	4,04 mq	0,25	1,01 mq	0,00	Secondo (3° f.t.)
Totale superficie convenzionale:				217,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	770,00 mq	770,00 mq	1,00	770,00 mq	0,00 m	p. terra
Totale superficie convenzionale:				770,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	770,00 mq
---------------------------------------	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1 MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1986 al 16/01/1989	BBBBBBBBBB BBBB [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 4 Zona censuaria 2
Dal 16/01/1989 al 01/06/2000	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED] DDDDDDDDDD DDDDD [REDACTED] CCCCCCCCCC CCCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 4 Zona censuaria 2
Dal 01/06/2000 al 02/06/2000	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED] DDDDDDDDDD DDDDD [REDACTED] CCCCCCCCCC CCCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 4 Zona censuaria 2 Rendita: Lire 113.100 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 87 mq
Dal 02/06/2000 al 15/10/2001	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED] DDDDDDDDDD DDDDD [REDACTED] CCCCCCCCCC CCCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 4 Zona censuaria 2 Rendita: euro 71,89 - Lire 139.200 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 87 mq
Dal 15/10/2001 al 10/07/2006	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 4 Zona censuaria 2 Rendita: euro 71,89 - Lire 139.200 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 87 mq



	CCCCCCCC CCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	
Dal 10/07/2006 al 29/08/2013	AAAAAAAAA AAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 4 Zona censuaria 2 Rendita: euro 71,89 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 87 mq
Dal 29/08/2013 al 09/11/2015	AAAAAAAAA AAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 4 Zona censuaria 2 Rendita: euro 105,77 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 128 mq
Dal 09/11/2015 alla data odierna	AAAAAAAAA AAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 4 Zona censuaria 2 Rendita: euro 105,77 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 128 mq Superficie catastale Totale: 143 m ²

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 2 AUTORIMESSA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1986 al 16/01/1989	BBBBBBBBBB BBBB [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2
Dal 16/01/1989 al 01/06/2000	AAAAAAAAA AAAAA [REDACTED] DDDDDDDDDD DDDDD [REDACTED] CCCCCCCC CCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2
Dal 01/06/2000 al 02/06/2000	AAAAAAAAA AAAAA [REDACTED] DDDDDDDDDD DDDDD [REDACTED] CCCCCCCC CCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2 Rendita: Lire 40.600 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq
Dal 02/06/2000 al 15/10/2001	AAAAAAAAA AAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2 Rendita: euro 24,58 - Lire 47.600 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq



	DDDDDDDDD DDDDD ██████████ CCCCCCCCC CCCCC ██████████ EEEEEEEE EEEEE ██████████	
Dal 15/10/2001 al 10/07/2006 	AAAAAAAAA AAAAA ██████████ CCCCCCCCC CCCCC ██████████ EEEEEEEE EEEEE ██████████	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2 Rendita: euro 24,58 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq
Dal 10/07/2006 al 09/11/2015	AAAAAAAAA AAAAA ██████████ ██████████	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2 Rendita: euro 24,58 Categoria C/26 Classe 3, Consistenza 14 mq
Dal 09/11/2015 alla data odierna	AAAAAAAAA AAAAA ██████████ ██████████	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2 Rendita: euro 24,58 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq Superficie catastale Totale: 17 m ²

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 3 AUTORIMESSA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1986 al 16/01/1989	BBBBBBBBB BBBBB ██████████	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2
Dal 16/01/1989 al 01/06/2000	AAAAAAAAA AAAAA ██████████ DDDDDDDDD DDDDD ██████████ CCCCCCCCC CCCCC ██████████ EEEEEEEE EEEEE ██████████	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2
Dal 01/06/2000 al 02/06/2000	AAAAAAAAA AAAAA ██████████ DDDDDDDDD DDDDD ██████████	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2 Rendita: Lire 40.600 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq



	CCCCCCCC CCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	
Dal 02/06/2000 al 15/10/2001	AAAAAAAAA AAAAA [REDACTED] DDDDDDDDDD DDDDD [REDACTED] CCCCCCCC CCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2 Rendita: euro 24,58 - Lire 47.600 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq
Dal 15/10/2001 al 10/07/2006	AAAAAAAAA AAAAA [REDACTED] CCCCCCCC CCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2 Rendita: euro 24,58 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq
Dal 10/07/2006 al 09/11/2015	AAAAAAAAA AAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2 Rendita: euro 24,58 Categoria C/26 Classe 3, Consistenza 14 mq
Dal 09/11/2015 alla data odierna	AAAAAAAAA AAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 5 Zona censuaria 2 Rendita: euro 24,58 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq Superficie catastale Totale: 17 m ²

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 4 FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1986 al 16/01/1989	BBBBBBBBBB BBBBB [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 6
Dal 16/01/1989 al 15/10/2001	AAAAAAAAA AAAAA [REDACTED] DDDDDDDDDD DDDDD [REDACTED] CCCCCCCC CCCCC [REDACTED]	 Foglio 2 Particella 20 Subalterno 6



	EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	
Dal 15/10/2001 al 10/07/2006	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED] CCCCCCCC CCCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 6 Zona censuaria 2 Rendita: euro 0,99 Lire 1.920 Categoria A/3, Classe U, Consistenza 10 vani
Dal 10/07/2006 al 25/08/2006	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 6 Zona censuaria 2 Rendita: euro 0,99 Lire 1.920 Categoria A/3, Classe U, Consistenza 10 vani
Dal 25/08/2006 al 15/09/2006	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 8 Zona censuaria 2 Rendita: euro 263,39 Categoria A/3, Classe U, Consistenza 6 vani
Dal 15/09/2006 al 09/11/2015	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 8 Zona censuaria 2 Rendita: euro 325,37 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani
Dal 09/11/2015 alla data odierna	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 8 Zona censuaria 2 Rendita: euro 325,37 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani Superficie catastale Totale: 121 m ² escluse aree scoperte

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 5 FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1986 al 16/01/1989	BBBBBBBBBB BBBBB [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 6
Dal 16/01/1989 al 15/10/2001	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED] DDDDDDDDDD DDDDD [REDACTED] CCCCCCCC CCCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 6
Dal 15/10/2001 al 10/07/2006	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 6 Zona censuaria 2 Rendita: euro 0,99 Lire 1.920 Categoria A/3, Classe U, Consistenza 10 vani



	CCCCCCCC CCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	
Dal 10/07/2006 al 15/08/2006	AAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 6 Zona censuaria 2 Rendita: euro 0,99 Lire 1.920 Categoria A/3, Classe U, Consistenza 10 vani
Dal 15/08/2006 al 15/09/2006	AAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 9 Zona censuaria 2 Rendita: euro 219,49 Categoria A/3, Classe U, Consistenza 5 vani
Dal 15/09/2006 al 24/01/2008	AAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 9 Zona censuaria 2 Rendita: euro 271,14 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani
Dal 24/01/2008 al 09/11/2015	AAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 9 Zona censuaria 2 Rendita: euro 488,05 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani
Dal 09/11/2015 alla data odierna	AAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 2 Particella 20 Subalterno 9 Zona censuaria 2 Rendita: euro 488,05 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani Superficie catastale Totale: 197 m ² escluse aree scoperte 188 m ²

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 6 - TERRENO AGRICOLO FOGLIO: 1 PARTICELLA: 150 UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1986 al 16/01/1989	BBBBBBBBB BBBB [REDACTED] FFFFFFF FFFFFF [REDACTED]	Foglio 1 Particella 150 Reddito dominicale euro 12,33 (lire 23.870) - Reddito agrario euro 6,76 (lire 13.090) Qualità Seminativo irriguo - classe 1 - sup. 770 mq
Dal 16/01/1989 al 15/10/2001	AAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED] DDDDDDDD DDDDD [REDACTED] CCCCCCCC CCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	Foglio 1 Particella 150 Reddito dominicale euro 12,33 (lire 23.870) - Reddito agrario euro 6,76 (lire 13.090) Qualità Seminativo irriguo - classe 1 - sup. 770 mq



	FFFFFF FFFFFFFF [REDACTED]	
Dal 15/01/2001 al 10/07/2006	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED] DDDDDDDDDD DDDDD [REDACTED] CCCCCCCCC CCCCC [REDACTED] EEEEEEEE EEEEE [REDACTED]	Foglio 1 Particella 150 Reddito dominicale euro 12,33 – Reddito agrario euro 6,76 Qualità Seminativo irriguo – classe 1 – sup. 770 mq
Dal 10/07/2006 al 21/12/2009	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 1 Particella 150 Reddito dominicale euro 12,33 – Reddito agrario euro 6,76 Qualità Seminativo irriguo – classe 1 – sup. 770 mq
Dal 21/12/2009 al 04/12/2018	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 1 Particella 150 Porzione AA Reddito dominicale euro 1,12 – Reddito agrario euro 0,61 Qualità Seminativo Irriguo – classe 1 – sup. 70 mq Porzione AB Reddito dominicale euro 11,21 – Reddito agrario euro 6,15 Qualità Risaia – classe U – sup. 700 mq
Dal 04/12/2018 alla data odierna	AAAAAAAAAA AAAAAA [REDACTED]	Foglio 1 Particella 150 Reddito dominicale euro 12,33 – Reddito agrario euro 6,76 Qualità Risaia – classe U – sup. 770 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) – FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	20	4	2	C/2	2	128 mq	Totale: 143 mq	€ 105,77	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

- assenza di un'apertura di collegamento tra magazzino principale (ex negozio) e magazzino secondario;



- presenza di una porta di collegamento tra il magazzino secondario e l'autorimessa (Bene n. 2);
- magazzino secondario per il 50% con altezza interna di circa 2,43 m e 50% con altezza interna di circa 2,66 m, mentre nella scheda catastale è indicata un'altezza interna di 2,70 m

L'aggiornamento catastale potrà effettuarsi, solo dopo la redazione di una CILA o SCIA in sanatoria da presentare in comune.

Per la descrizione degli adempimenti/interventi/costi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e propedeutici all'aggiornamento catastale si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

NOTA 1 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale (che a valenza essenzialmente fiscale-impositiva) e non vale mai l'inverso;

NOTA 2 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la pratica edilizia (CILA, P.d.C., SCIA, ecc.) può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva ove possibile tali criticità, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	20	5	2	C/6	3	14 mq	Totale: 17 mq	€ 24,58	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

- presenza di una porta tra l'autorimessa e il magazzino (bene n. 1);

L'aggiornamento catastale segue quanto detto per il Bene n° 1.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

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

15



	2	20	7	2	C/6	2	10 mq	Totale: 11 mq	€ 14,98	T	
--	---	----	---	---	-----	---	-------	------------------	---------	---	--

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.



BENE N° 4 – FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) – FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	20	8	2	A/2	1	6 vani	Totale: 121 mq- Totale escluse aree sco- perte: 121 mq	€ 325,37	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 5 – FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) – FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	20	9	2	A/2	1	9 vani	Totale: 197 mq- Totale escluse aree sco- perte: 188 mq	€ 488,05	1-2	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 6 – TERRENO AGRICOLO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) – FRAZIONE CASALE POPOLO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	porz ion e	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Pia no	Graffato
									Dominicale	Agrario		
	1	150			Risaia	U		770 mq	12,33 €	6,76 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità dei soggetti residenti ed appartenenti al nucleo familiare.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità dei soggetti residenti ed appartenenti al nucleo familiare.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità dei soggetti residenti ed appartenenti al nucleo familiare.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità della [REDACTED] EEEEEEEEE EEEEE ([REDACTED]) ed ivi residente.



BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBIcato A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità della ██████████ e del suo nucleo familiare ed ivi residenti.

BENE N° 6 - TERRENO AGRICOLO UBIcato A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità del soggetto esecutato, ma gestito/utilizzato di fatto da terza persona (agricoltore) in forza di accordo verbale.

PATTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO UBIcato A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBIcata A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni/e di menzione.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBIcata A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni/e di menzione.

BENE N° 4 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE UBIcato A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni definite per atto scritto, al custode l'esecutata ha dichiarato "che *in sede di acquisto dell'immobile, la stessa ha concesso alla madre diritto di usufrutto su tale appartamento*".

BENE N° 5 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE UBIcato A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni/e di menzione.

BENE N° 6 - TERRENO AGRICOLO UBIcato A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO



Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni/e di menzione, scaturenti da atti scritti.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

L'immobile ad oggi risulta adibito a pertinenza delle abitazioni ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente-discreto.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

L'immobile ad oggi risulta adibito a pertinenza delle abitazioni ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente-discreto.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

L'immobile ad oggi risulta adibito a pertinenza delle abitazioni ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente-discreto.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

L'immobile ad oggi risulta adibito ad abitazione ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio buono.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

L'immobile ad oggi risulta adibito ad abitazione ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio buono.

BENE N° 6 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO

L'immobile ad oggi risulta coltivato in modo stabile a riso e le condizioni di manutenzione appaiono normali/buone per un terreno agricolo.

PARTI COMUNI

Si ravvisa come parte comune fra i beni, ovvero fra i cinque subalterni siti in Cantone Corno n. 53 (sub. 4,5,7,8,9) oggetto di pignoramento, l'area cortilizia scoperta costituita dalle zone pedonali / carrabili.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 6 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Bene n° 1- magazzino / deposito (sub. 4) accessibile dalla via pubblica direttamente, tramite il cortiletto di pertinenza collegato alla via pubblica e dalla corte interna comune a tutti gli altri subalterni legati all'indirizzo Cantone Corno n. 53 (sub. 5-7-8-9).

Struttura monopiano con sottotetto accessibile tramite botole, ma non utilizzabile, risulta composta da:

- grande vano magazzino/deposito (ex negozio) con accesso diretto dalla pubblica via;
- vano magazzino/deposito (ex retro-negozio) collegato al locale principale, con accesso dal cortile comune e dal cortiletto di pertinenza, da tale locale si accede al ripostiglio ed alla autorimessa (sub. 5);
- vano ripostiglio;
- w.c. esterno dismesso ed accessibile dal cortile comune a tutti i subalterni;
- cortiletto parzialmente occupato da tettoie fatiscenti, realizzate con materiali compositi di recupero e forse presenza di manufatti contenenti cemento-amianto.

Tutti i locali sono aerati direttamente (finestre, porte), alcuni dotati di attacchi acqua calda e fredda, energia elettrica, linea gas e scarichi acque reflue.

Vano principale (ex negozio) presenza di ventilconvettori a parete con funzione riscaldamento.



-Bene n° 2- autorimessa (sub. 5) struttura monopiano con accesso carrabile dalla corte interna comune, integrata formalmente con il bene n. 1 e collegata con porta interna al sub. 4, locale che pare privo di impianti tecnologici;

Descrizione valida per i Beni n° 1 e n° 2

-Strutture portanti-

- fondazioni: in muratura con possibili integrazioni in cemento armato (c.a.);
- verticali: muratura in laterizio con possibili integrazioni in c.a.;
- orizzontale: solai piani in laterocemento intonacati nelle parti a vista;
- inclinata orditura in legno;

-Strutture non portanti/finitura-

- manto di copertura: lastre ondulate in fibra di cemento contenenti probabilmente cemento -amianto, lattoneria metallica/plastica;

- tamponamenti interni: in laterizio ed intonacato su entrambi i lati;

- inferriate: in metallo;

- soglie porte e davanzali finestre: in pietra sp. 3/4 cm;

- pavimenti interni: formelle di ceramica nei due locali principali, nelle parti rimanenti pavimentazione in -
serramenti esterni: finestre, porte battenti in parte in legno e parte in metallo laccato, presenza di tapparelle sulle tre aperture sul fronte strada;

- serramenti interni: in legno;

Gli impianti visionati, ove presenti, in via del tutto preliminare e non esaustiva, sembrano soddisfare le prescrizioni di legge vigenti in materia, ma non si esclude a priori che siano necessari degli adeguamenti impiantistici.

-Bene n° 3- autorimessa (sub. 7) struttura prefabbricata in metallo zincato, posata su basamento in cemento, priva di aperture a parte il varco d'accesso dotato di portone battente, non si è ravvisata la presenza di impianti tecnologici;

-Bene n° 4- unità residenziale (sub. 8) con due fronti finestrati, accessibile dalla corte interna con ingresso esclusivo e ingresso in comune con l'altra unità residenziale (sub. 9), risulta costituita da: ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, due camere, cabina armadi (locale multiuso), bagno e locale caldaia.

Tutti i locali sono aerati direttamente (finestre, porte-finestre), cucina e bagno dotati di attacchi acqua calda e fredda, energia elettrica e scarichi acque reflue, la cucina è dotata di attacco gas metano.

-Bene n° 5- unità residenziale (sub. 9) con due fronti finestrati, accessibile dalla corte interna con ingresso in comune con l'altra unità residenziale (sub. 8), si dispiega su due livelli ed è costituita da vano scala da piano terra a primo piano, collegato ad ampio disimpegno che fa da trait de union con la zona tinello / cucina, soggiorno a due vani con scala a vista che conduce al sottotetto/zona notte, bagno attrezzato e ripostiglio accessibile dal soggiorno.

Zona notte / sottotetto costituita da disimpegno, due camere da letto, due cabine armadi una con la presenza della caldaia con funzione ACS e riscaldamento, bagno attrezzato e terrazzo a tasca nel tetto.

Tutti i locali sono aerati direttamente (finestre, porte-finestre), cucina e bagni dotati di attacchi acqua calda e fredda, energia elettrica e scarichi acque reflue, la cucina è dotata di attacco gas metano.

Descrizione valida per i Beni n° 4 e n° 5

-Strutture portanti-

- fondazioni: in muratura con possibili integrazioni in cemento armato (c.a.);
- verticali: muratura in laterizio con integrazioni in c.a.;
- orizzontale: solai piani in laterocemento intonacati nelle parti a vista;
- inclinata orditura in legno;

- scala interna con rampante e pianerottoli in c.a. intonacati nelle parti a vista, pedate/alzate rivestite in marmo e scala interna da piano primo a sottotetto di tipo prefabbricato in metallo e legno;

-Strutture non portanti/finitura-

- tamponamento in laterizio forato o semipieno;

- manto di copertura: in tegole tipo coppo, lattoneria in rame e/o metallo laccato;

- tramezzature interne: in laterizio presumibilmente forato ed intonacato su entrambi i lati;

- inferriate: in metallo naturale o laccato;



- ringhiere, mancorrenti: in metallo;
 - soglie portefinestre, davanzali finestre architravi e stipiti: in pietra sp. 3/4 cm;
 - pavimenti interni: ceramica di varie dimensioni con disposizione retta - obliqua;
 - pavimenti e rivestimenti bagni: ceramica di varie dimensioni con disposizione mista;
 - cucina: rivestimento parietale in piastrelle di ceramica con disposizione mista;
 - serramenti esterni: finestre/portefinestre battenti in finitura legno noce medio con vetrocamera, tapparelle in pvc colore grigio;
 - portoncini d'ingresso in metallo e vetro simil-blindato ad un battente con maniglia e ottonami metallici;
 - serramenti interni: in legno con maniglie e ottonami finitura bronzo;
 - bagni completi di sanitari in ceramica, box doccia e/o vasche da bagno ed accessori di competenza, alcuni dotati di attacco per lavatrice;
- Impianti-
- Impianto elettrico/tv/telefonico : presente e del tipo sottotraccia con pulsanti e prese da incasso, quadri elettrici generale collegati a contatori individuali;
 - Impianto idrico-sanitario : presente con approvvigionamento da acquedotto pubblico collegato all'impianto individuale, di tipo sottotraccia con colonne di mandata acqua calda /fredda allacciate a caldaia con funzione ACS e riscaldamento, scarico su fognatura pubblica.
 - Impianto termico: di tipo sottotraccia collegato a radiatori a parete in ghisa e metallo;
 - Impianto gas metano: presente e sottotraccia collegato a contatore individuale, linea per alimentazione piano cottura e caldaia centrale termica.
- I contatori si presume siano posizionati su corte interna e/o su via pubblica.
Gli impianti visionati in via del tutto preliminare e non esaustiva, sembrano soddisfare le prescrizioni di legge vigenti in materia, ma non si esclude a priori che siano necessari degli adeguamenti impiantistici.
- Bene n° 6- terreno agricolo coltivato che non evidenzia la presenza di costruzioni e/o elementi edificati degni di nota.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità dei soggetti residenti.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità dei soggetti residenti.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità dei soggetti residenti.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità della signora EEEEEEEEE EEEEE.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE POPOLO CANTONE CORNO N. 53

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella



disponibilità della signora AAAAAAAAAA AAAAAA e del suo nucleo familiare.

**BENE N° 6 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - FRAZIONE CASALE PO-
POLO**

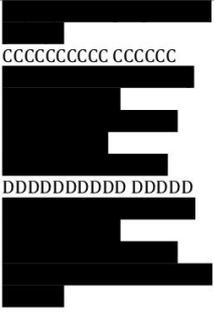
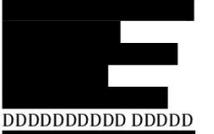
Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità del soggetto esecutato, ma gestito/utilizzato di fatto da terza persona (agricoltore) in forza di accordo verbale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Analoghe per i sei beni componenti il lotto

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1989 al 15/10/2001	AAAAAAAAAA AAAAAA	Dichiarazione di successione			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]				
	DDDDDDDDDD DDDDD	Trascrizione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CCCCCCCCC CCCCCC (CMPNCL72E22B885V)	Conservatoria Registri Immobiliari CASALE M.TO (AL)	11/05/1990	2339	1807
	[REDACTED]	Registrazione			
	EEEEEEEE EEEEE	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	[REDACTED]	Conservatoria Registri Immobiliari CASALE M.TO (AL)	18/04/1990	19	946
	Dal 15/10/2001 al 10/07/2006	AAAAAAAAAA AAAAAA	Compravendita		
[REDACTED]		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]		Notaio OPPEZZO ANTONIO sede CASALE M.TO (AL)	15/10/2001	44012	
CCCCCCCCC CCCCCC		Trascrizione			
[REDACTED]		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
EEEEEEEE EEEEE		Conservatoria Registri Immobiliari CASALE M.TO (AL)	08/11/2001	5341	3822
[REDACTED]		Registrazione			
[REDACTED]		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]					
Dal 10/07/2006 al 10/07/2006		AAAAAAAAAA AAAAAA	Donazione		
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	 CCCCCCCCCC CCCCCC  DDDDDDDDDD DDDDD 	Notaio OPPEZZO ANTONIO sede CASALE M.TO (AL)	10/07/2006	63606	11023	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria Registri Immobiliari CASALE M.TO (AL)	24/07/2006	4479	2999	
		Conservatoria Registri Immobiliari CASALE M.TO (AL) - Rettifica precedente atto	31/08/2006	5293	3534	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/07/2006						
	AAAAAAAAAA AAAAAA 	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio OPPEZZO ANTONIO sede CASALE M.TO (AL)	10/07/2006	63606	11023	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria Registri Immobiliari CASALE M.TO (AL)	24/07/2006	4480	3000	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative ai tre immobili formanti il lotto:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** del 23/02/2012 - Registro Particolare 80 Registro Generale 848, Pubblico ufficiale Oppezzo Antonio Repertorio 70142/14479 del 13/02/2012, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di 50 anni su immobili siti in Casale Monferrato (AL)



a favore di Banca Regionale Europea Società per Azioni con sede in Cuneo Via Roma n. 13 per euro 480.000,00 di cui capitale euro 240.000,00;

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** del 16/01/2023 Registro Particolare 191 Registro Generale 208 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 08/11/2022 rep n. 2570 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di Viseb S.R.L. - Avv. Tavarelli per Dovalue S.P.A. c f 01952780540 Indirizzo Perugia, Via G. B. Pontani n. 14, contro AAAAAAAAAA AAAAAA.

Oneri di cancellazione

Si rimanda alle direttive di merito dell'Agenzia del Territorio, indicativamente il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione-trascrizione è di circa euro 300,00.



Dati generali comune di Casale Monferrato, Frazione di Casale Popolo Cantone Corno n. 53

- Zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2.815 gradi giorno;
- Altitudine media: 116 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45,16726 N - 8,42110 E;
- Codice catastale: B885;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Casale Monferrato (AL)]

Il Piano Regolatore Generale con riferimento alle tavole grafiche e alle Norme d'Attuazione (N.d'A.), individua gli immobili edificati oggetto di pignoramento come ricompresi:

- Nel tessuto residenziale della frazione di Casale Popolo;
- Categoria A con sottocategoria Ar: con preminente destinazione residenziale;
- AREA OMOGENEA "CLASSE IIIb2": aree edificate nelle quali a seguito della realizzazione di opere di sistemazione e di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti.

Per quanto attiene il terreno agricolo come:

- Non ricompreso nel tessuto residenziale della frazione di Casale Popolo;
- Categoria E, Parti del territorio come definite dal D.M.2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera E - preminentemente destinate ad usi agricoli, rientrante nella seguente sottocategoria Ee: aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77;
- AREA OMOGENEA "CLASSE IIIa2": aree inedificate situate nel settore di pianura le cui condizioni di pericolosità sono principalmente determinate dalla possibilità di esondazioni legate al reticolo idrografico principale, minore o secondario o a dissesti torrentizi arealmente non definibili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

-Bene n° 1-

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i.. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In base alla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Casale Monferrato nel fascicolo riguardante l'immobile è emerso quanto segue:

TIPO PRATICA	N.RO	DATA RILASCIO	NUM/DATA PROTOCOLLO	RICHIEDENTI	UBICAZIONE	PROGETTISTA	OGGETTO	INIZIO L.	FINE L.	AGIBILITA'
CONCESSIONE	278	15/10/1975	1975/09800 de l 15/09/1975	[REDACTED]	CANTONE CORNO,		INSTALLA-			

25



Firmato Da: BECCHI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 719376c4a1e79e38e6f227d1d5f7a06



		(r.d.1975/278C)		53		ZIONE IN- SEGNE			
--	--	-----------------	--	----	--	--------------------	--	--	--



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (planimetria catastale d'impianto), sono emerse le seguenti difformità:

- Tamponamento di un vano di passata tra locale magazzino principale (ex negozio) e il locale magazzino secondario (retro-negozio);
- magazzino secondario per il 50% con altezza interna di circa 2,43 m e 50% con altezza interna di circa 2,66 m, mentre nella scheda catastale è indicata un'altezza interna di 2,70 m;
- presenza di una porta di collegamento tra il magazzino secondario e l'autorimessa (Bene n. 2);
- cortiletto parzialmente occupato da tettoie fatiscenti, realizzate con materiali compositi di recupero e probabile presenza di manufatti contenenti cemento-amianto;

-Bene n° 2-

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i.. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In base alla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Casale Monferrato nel fascicolo riguardante l'immobile non sono emerse pratiche specifiche

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non necessario certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (planimetria catastale d'impianto), sono emerse le seguenti difformità:

- presenza di una porta di collegamento tra il magazzino secondario e l'autorimessa (Bene n. 2);

-Bene n° 3-

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i.. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



In base alla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Casale Monferrato nel fascicolo riguardante l'immobile è emerso quanto segue:

TIPO PRATICA	N.RO	DATA RILASCIO	NUM./DATA PROTOCOLLO	RICHIEDENTI	UBICAZIONE	PROGETTISTA	OGGETTO	INIZIO L.	FINE L.	AGIBILITA'
Condono	1656	07/01/1997	1986/21185del 30/09/1986 (r.d.1986/1958)	BBBBBBBBBB BBBBB	CANTONE CORNO, 53 Terreni foglio 2, numero 20, 21, 22	Geom. GIORDANO SERGIO,	AMPLIA- MENTO FAB- BRICATO ABI- TAZIONE AL PIANO TERRA E DEL BAL- CONE AL PIANO PRIMO; POSA DI BASSO FAB- BRICATO IN LAMIERA USO AUTORI- MESSA NEL CORTILE			N. 761 del 20/01/1997 .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non necessario certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (pratica edilizia comunale), non sono emerse difformità;

-Bene n° 4 -

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i.. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In base alla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Casale Monferrato nel fascicolo riguardante l'immobile è emerso quanto segue:

TIPO PRATICA	N.RO	DATA RILASCIO	NUM./DATA PROTOCOLLO	RICHIEDENTI	UBICAZIONE	PROGETTISTA	OGGETTO	INIZIO L.	FINE L.	AGIBILITA'
C.I.L.	408	21/07/2017	2017/23462del 21/07/2017 (r.d.2017/408)	AAAAAAAAAA AAAAAA	CANTONE CORNO, 53 Urbano foglio 2, numero 20 sub 8	Geom. DALLA PIETA' MAURO,	RIFACIMENTO INTONACI E PAVIMENTI			
D.I.A.	351	05/10/2011	2011/28220del 05/10/2011 (r.d.2011/351)	AAAAAAAAAA AAAAAA	CANTONE CORNO, 53 Urbano foglio 2, numero 20 sub 8, 20 sub 9	Ing. GIORDANO MICHELE,	ULTI- MAZ.POSA PAVI- MENTI,PORTE IN VAR.PC.186/2 006	04/11 /2011		
D.I.A.	22	16/01/2008	2008/01775del 16/01/2008 (r.d.2008/22)	AAAAAAAAAA AAAAAA	CANTONE CORNO, 53 Urbano foglio 2, numero 20 sub 8, 20 sub 9	Ing. GIORDANO MICHELE,	SOST. CO- PERTURA E RECUPERO SOTTOTETTO IN ABITAT.	15/02 /2008		
Permesso di costruire	186	04/10/2006	2006/29114del 11/08/2006	AAAAAAAAAA AAAAAA	CANTONE CORNO, 53 Urbano foglio	Ing. GIORDANO MICHELE,	RISTRUT- TUR.RECU-	19/03 /2007		

27



			(r.d.2006/250)		2, numero 20 sub 6		PERO SOTTO-TETTO A FINI ABITATIVI			
Autorizzazione (con VARIANTE prot.1995/02969)	526	18/11/1994	1994/28810del 17/10/1994 (r.d.1994/904)	EEEEEEEE DDDDDDDD D DDDDD CCCCCCCC C CCCCC AAAAAAAAA AAAAAA	CANTONE CORNO, 53		COSTRUZIONE PORTICATO P.II FABBR. RESIDENZIALE	16/01/1995	30/11/1996	
Autorizzazione (con VARIANTE prot.1994/02334)	269	17/06/1993	1993/13338del 05/05/1993 (r.d.1993/388)	EEEEEEEE DDDDDDDD D DDDDD CCCCCCCC C CCCCC AAAAAAAAA AAAAAA	CANTONE CORNO, 53	Geom. GIORDANO SERGIO,	MANUT. STRAORD. RIFACIMENTO TETTO E RECINZIONE	25/10/1993		
Condono	1656	07/01/1997	1986/21185del 30/09/1986 (r.d.1986/1958)	BBBBBBBBB BBBBB	CANTONE CORNO, 53 Terreni foglio 2, numero 20, 21, 22	Geom. GIORDANO SERGIO,	AMPLIAMENTO FABBRICATO ABITAZIONE AL PIANO TERRA E DEL BALCONE AL PIANO PRIMO; POSA DI BASSO FABBRICATO IN LAMIERA USO AUTORIZZATA NEL CORTILE			N. 761 del 20/01/1997
Concessione	157	26/08/1968	1968/07849del 16/05/1968 (r.d.1968/157C)	■■■■■■■■■ BBBBBBBBB BBBBB	CANTONE CORNO, 53	Geom. COPPA ELIGIO,	SISTEMAZIONE FABBRICATO ABITAZIONE			

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico/sanitario.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (pratiche edilizie comunali), non sono emerse difformità;

-Bene n° 5-

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i.. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In base alla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Casale Monferrato nel fascicolo riguardante l'immobile è emerso quanto segue:

TIPO PRATICA	N.RO	DATA RILASCIO	NUM./DATA PROTOCOLLO	RICHIEDENTI	UBICAZIONE	PROGETTISTA	OGGETTO	INIZIO L.	FINEL.	AGIBILITA'
C.I.L.	408	21/07/2017	2017/23462del 21/07/2017	AAAAAAAAA AAAAAA	CANTONE CORNO, 53	Geom. DALLA	RIFACIMENTO INTONACI E			



			(r.d.2017/408)		Urbano foglio 2, numero 20 sub 8	PIETA' MAURO,	PAVIMENTI			
D.I.A.	351	05/10/2011	2011/28220del 05/10/2011 (r.d.2011/351)	AAAAAAAAAA AAAAAA	CANTONE CORNO, 53 Urbano foglio 2, numero 20 sub 8, 20 sub 9	Ing. GIORDANO MICHELE,	ULTI-MAZ.POSA PAVI-MENTI,PORTE IN VAR.PC.186/2006	04/11/2011		
D.I.A.	22	16/01/2008	2008/01775del 16/01/2008 (r.d.2008/22)	AAAAAAAAAA AAAAAA	CANTONE CORNO, 53 Urbano foglio 2, numero 20 sub 8, 20 sub 9	Ing. GIORDANO MICHELE,	SOST. CO-PERTURA E RECUPERO SOTTOTETTO IN ABITAT.	15/02/2008		
Permesso di costruire	186	04/10/2006	2006/29114del 11/08/2006 (r.d.2006/250)	AAAAAAAAAA AAAAAA	CANTONE CORNO, 53 Urbano foglio 2, numero 20 sub 6	Ing. GIORDANO MICHELE,	RISTRUT-TUR.RECU-PERO SOTTO-TETTO A FINI ABITATIVI	19/03/2007		
Autorizzazione (con VARIANT E prot.1995/02969)	526	18/11/1994	1994/28810del 17/10/1994 (r.d.1994/904)	EEEEEEEE EEEE DDDDDDDD D DDDDD CCCCCCCC C CCCCC AAAAAAAAAA AAAAAA	CANTONE CORNO, 53		COSTRU-ZIONE PORTI-CATO P.!! FABBR.RESI-DENZIALE	16/01/1995	30/11/1996	
Autorizzazione (con VARIANT E prot.1994/02334)	269	17/06/1993	1993/13338del 05/05/1993 (r.d.1993/388)	EEEEEEEE EEEE DDDDDDDD D DDDDD CCCCCCCC C CCCCC AAAAAAAAAA AAAAAA	CANTONE CORNO, 53	Geom. GIORDANO SERGIO,	MA-NUT.STRAOR D.RIFACI-MENTO TETTO E RE-CINZIONE	25/10/1993		
Condono	1656	07/01/1997	1986/21185del 30/09/1986 (r.d.1986/1958)	BBBBBBBBB BBBBB	CANTONE CORNO, 53 Terreni foglio 2, numero 20, 21, 22	Geom. GIORDANO SERGIO,	AMPLIA-MENTO FAB-BRICATO ABI-TAZIONE AL PIANO TERRA E DEL BAL-CONE AL PIANO PRIMO; POSA DI BASSO FAB-BRICATO IN LAMIERA USO AUTORI-MESSA NEL CORTILE			N. 761 del 20/01/1997
Concessione	157	26/08/1968	1968/07849del 16/05/1968 (r.d.1968/157C)	■■■■■■■■ BBBBBBBBB BBBBB	CANTONE CORNO, 53	Geom. COPPA ELIGIO,	SISTEMA-ZIONE FAB-BRICATO ABI-TAZIONE			

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico/sanitario.



In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (pratiche edilizie comunali), sono emerse le seguenti difformità:

- Tamponamento/chiusura del terrazzo coperto con pannelli di policarbonato traslucido parzialmente apribili;



-Bene n° 6 -

L'immobile essendo un terreno agricolo coltivato non evidenzia la presenza di costruzioni e/o elementi edificati degni di nota, conseguentemente la verifica della regolarità edilizia non pare dovuta.

Le difformità riscontrate sono in parte sanabili attraverso una pratica di C.I.L.A. in sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria, mentre le parti non sanabili dovranno essere demolite e/o rimosse.

Per sanare le opere difformi i costi indicativamente sono i seguenti:

a) oblazione comune per difformità + diritti di segreteria comune/bolli e varie: € 1.032,00 + € 300,00 = € 1.332,00;

b) redazione pratica edilizia in sanatoria + accatastamento + documentazioni per chiusura pratica + APE ove dovuto: € 3.670,00 (compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi);

c) Importo complessivo per regolarizzare le difformità: circa € 5.000,00;

d) rimozione e smaltimento materiali delle opere non sanabili (bassi fabbricati nel cortiletto di pertinenza del Bene n° 1 e chiusura del terrazzo Bene n° 5), circa € 4.000,00;

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva le criticità riscontrate, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità abitativa.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

-Beni immobili edificati-

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 comfort, 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.



-Terreno agricolo-

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione.

Il lotto formante nella sostanza un corpo unico è così costituito:

- **Bene N° 1** – Magazzino/deposito con accesso sia dalla via pubblica che dalla corte comune interna, risulta composto da tre locali intercomunicanti, wc esterno attualmente in disuso, cortile di pertinenza con accesso anche da via pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, part. 20 sub. 4 – zona censuaria 2 - Categoria C/2 - cl. 2, Consistenza 128 mq – superficie catastale totale 143 mq - Rendita € 105,77 piano: T
L'immobile di proprietà per 1/1 di AAAAAAAAAA AAAAAA viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.104,00
Il metodo di stima adottata è il comparativo avendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di stima.
- **Bene N° 2** – Autorimessa singola con accesso da corte interna comune agli altri subalterni, strutturalmente e funzionalmente integrata con il Bene n° 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, part. 20 sub. 5 - zona censuaria 2 - Categoria C/6 - cl. 3, Cons. 14 mq - superficie catastale totale 17 mq - Rendita € 24,58 piano: T
L'immobile di proprietà per 1/1 di AAAAAAAAAA AAAAAA viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.584,00
- **Bene N° 3** – Autorimessa singola prefabbricata con accesso da corte interna comune agli altri subalterni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, part. 20 sub. 7 - zona censuaria 2 - Categoria C/6 - cl. 2, Cons. 10 mq - superficie catastale totale 11 mq - Rendita € 14,98 piano: T
L'immobile di proprietà per 1/1 di AAAAAAAAAA AAAAAA viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.808,00
- **Bene N° 4** – Unità residenziale a piano terra accessibile da corte comune collegata a via pubblica comunale, con due fronti finestrati, costituita da ingresso/disimpegno, cucina abitabile con annesso vano caldaia, soggiorno, camera letto, ampia camera adibita a cabina armadi/uso accessorio, bagno attrezzato e camera accessibile da vano comune con il Bene n° 5.
L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della frazione di Casale Popolo della città di Casale Monferrato, comune di riferimento per il basso Monferrato che conta complessivamente circa 34.000 abitanti.
L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, attività commerciali/produttive, per quanto limitate, sono situate nel centro storico della frazione che risulta raggiungibile anche a piedi.
Il capoluogo, dove sono presenti tutti servizi e le attività di riferimento, pur essendo limitrofo è normalmente raggiungibile con mezzi privati e con linea di autobus comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, part. 20 sub. 8 - zona censuaria 2 - Categoria A/2 - cl. 1, Cons. 6 vani - superficie catastale totale 121 mq - Rendita € 325,37 piano: T
L'immobile di proprietà per 1/1 di AAAAAAAAAA AAAAAA viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.280,00
- **Bene N° 5** – Unità residenziale accessibile da vano comune con il Bene n° 4, collegata alla corte comune / via pubblica, unità che si sviluppa su tre piani con due fronti finestrati, costituita da vano scala da piano terra a primo piano, unito ad ampio disimpegno che fa da trait de union con la zona tinello/cucina, soggiorno a due vani con scala a vista che conduce al sottotetto/zona notte, bagno attrezzato e ripostiglio accessibile dal soggiorno, oltre terrazzo e balcone entrambi coperti.

31



Zona notte / sottotetto costituita da disimpegno, due camere da letto, due cabine armadi, bagno attrezzato e terrazzo a tasca nel tetto.

L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della frazione di Casale Popolo della città di Casale Monferrato, comune di riferimento per il basso Monferrato che conta complessivamente circa 34.000 abitanti.

L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, impianti sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, attività commerciali/produktive, per quanto limitate, sono situate nel centro storico della frazione che risulta raggiungibile anche a piedi. Il capoluogo, dove sono presenti tutti servizi e le attività di riferimento, pur essendo limitrofo è normalmente raggiungibile con mezzi privati e con linea di autobus comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, part. 20 sub. 9 - zona censuaria 2 - Categoria A/2 - cl. 1, Cons. 9 vani - superficie catastale totale 197 mq /Totale escluse aree scoperte 188 mq- Rendita € 488,05 piano: T-1-2

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

Valore di stima del bene: € 173.816,00.

- **Bene N° 6 – Terreno agricolo.**

Immobili sub-pianeggiante posto al di fuori del concentrico urbano, raggiungibile tramite strada vicinale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1 - part. 150 - Redditi: dominicale euro 12,33 / agrario euro 6.76 - Particella con qualità: risaia di classe U - Superficie: 770,00 mq

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

Valore di stima del bene: € 2.156,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Magazzino in Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53	86,38 mq	800,00 €/mq	€ 69.104,00	100,00%	€ 69.104,00
Bene N° 2 – Autorimessa in Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53	6,98 mq	800,00 €/mq	€ 5.584,00	100,00%	€ 5.584,00
Bene N° 3 – Autorimessa in Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53	3,51 mq	800,00 €/mq	€ 2.808,00	100,00%	€ 2.808,00
Bene N° 4 – Unità residenziale in Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53	120,35	800,00 €/mq	€ 96.280,00	100,00%	€ 96.280,00
Bene N° 5 – Unità residenziale in Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53	217,27	800,00 €/mq	€ 173.816,00	100,00%	€ 173.816,00



Bene N° 6 – Terreno agricolo in Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo	770,00	2,80 €/mq	€ 2.156,00	100,00%	€ 2.156,00
Valore di stima:					€ 349.748,00

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi - **Valore di stima: € 349.748,00**

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	5.000,00	€
rimozione e smaltimento materiali delle opere non sanabili	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 340.748,00

Il deprezzamento è stato applicato per tenere in debito conto le spese urbanistico-edilizie e varie, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo ha evidenziato delle difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali, le parti difformi si ritengono parzialmente sanabili attraverso pratica edilizia in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di SCIA, Permesso di Costruire in sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso.

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.

Frassineto Po, li 24/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele



ELENCO ALLEGATI LOTTO:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Copia atto notarile Donazione – Compravendita del 10/07/2006
- ✓ N° 3 Copia atto vincolo pertinenziale sottotetto all'unità residenziale del 11/09/2006
- ✓ N° 4 Certificato Destinazione urbanistica (CDU) terreno agricolo
- ✓ N° 5 Estratto elaborati grafici stato finale unità residenziali prot. 28220/2011/351 del 05/10/2011
- ✓ N° 6 Estratto elaborati grafici sanatoria autorimessa – Bene n° 3
- ✓ N° 7 Mappe, Planimetrie e Visure catastali
- ✓ N° 8 Visure ipotecarie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO

- **Bene N° 1** - Magazzino/deposito con accesso sia dalla via pubblica che dalla corte comune interna, risulta composto da tre locali intercomunicanti, wc esterno attualmente in disuso, cortile di pertinenza con accesso anche da via pubblica.
L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della frazione di Casale Popolo della città di Casale Monferrato, comune di riferimento per il basso Monferrato che conta complessivamente circa 34.000 abitanti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, part. 20 sub. 4 - zona censuaria 2 - Categoria C/2 - cl. 2, Consistenza 128 mq - superficie catastale totale 143 mq - Rendita € 105,77 piano: T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: comune di Casale Monferrato frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- Zona Climatica: E con 2.815 gradi giorno;
- Altitudine media: 116 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45,16726 N - 8,42110 E;
- Codice catastale: B885;

- **Bene N° 2** - Autorimessa singola con accesso da corte interna comune agli altri subalterni, strutturalmente e funzionalmente integrata con il Bene n° 1.
L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della frazione di Casale Popolo della città di Casale Monferrato, comune di riferimento per il basso Monferrato che conta complessivamente circa 34.000 abitanti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, part. 20 sub. 5 - zona censuaria 2 - Categoria C/6 - cl. 3, Cons. 14 mq - superficie catastale totale 17 mq - Rendita € 24,58 piano: T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: comune di Casale Monferrato frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- Zona Climatica: E con 2.815 gradi giorno;
- Altitudine media: 116 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45,16726 N - 8,42110 E;
- Codice catastale: B885;

- **Bene N° 3** - Autorimessa singola prefabbricata con accesso da corte interna comune agli altri subalterni.
L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della frazione di Casale Popolo della città di Casale Monferrato, comune di riferimento per il basso Monferrato che conta complessivamente circa 34.000 abitanti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, part. 20 sub. 7 - zona censuaria 2 - Categoria C/6 - cl. 2, Cons. 10 mq - superficie catastale totale 11 mq - Rendita € 14,98 piano: T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: comune di Casale Monferrato frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53
- Zona Climatica: E con 2.815 gradi giorno;
- Altitudine media: 116 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45,16726 N - 8,42110 E;
- Codice catastale: B885;

- **Bene N° 4** - Unità residenziale a piano terra accessibile da corte comune collegata a via pubblica comunale, con due fronti finestrati, costituita da ingresso/disimpegno, cucina abitabile con annesso vano caldaia, soggiorno, camera letto, ampia camera adibita a cabina armadi/uso accessorio, bagno attrezzato e camera accessibile da vano comune con il Bene n° 5.



L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della frazione di Casale Popolo della città di Casale Monferrato, comune di riferimento per il basso Monferrato che conta complessivamente circa 34.000 abitanti.

L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, attività commerciali/produktive, per quanto limitate, sono situate nel centro storico della frazione che risulta raggiungibile anche a piedi. Il capoluogo, dove sono presenti tutti servizi e le attività di riferimento, pur essendo limitrofo è normalmente raggiungibile con mezzi privati e con linea di autobus comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, part. 20 sub. 8 - zona censuaria 2 - Categoria A/2 - cl. 1, Cons. 6 vani - superficie catastale totale 121 mq - Rendita € 325,37 piano: T.

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

Destinazione urbanistica: comune di Casale Monferrato frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53

- Zona Climatica: E con 2.815 gradi giorno;
- Altitudine media: 116 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45,16726 N - 8,42110 E;
- Codice catastale: B885;

- **Bene N° 5** - Unità residenziale accessibile da vano comune con il Bene n° 4, collegato alla corte comune / via pubblica, unità che si sviluppa su tre piani con due fronti finestrati, costituita da vano scala da piano terra a primo piano, unito ad ampio disimpegno che fa da trait de union con la zona tinello/cucina, soggiorno a due vani con scala a vista che conduce al sottotetto/zona notte, bagno attrezzato e ripostiglio accessibile dal soggiorno, oltre terrazzo e balcone entrambi coperti. Zona notte / sottotetto costituita da disimpegno, due camere da letto, due cabine armadi, bagno attrezzato e terrazzo a tasca nel tetto.

L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della frazione di Casale Popolo della città di Casale Monferrato, comune di riferimento per il basso Monferrato che conta complessivamente circa 34.000 abitanti.

L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, attività commerciali/produktive, per quanto limitate, sono situate nel centro storico della frazione che risulta raggiungibile anche a piedi. Il capoluogo, dove sono presenti tutti servizi e le attività di riferimento, pur essendo limitrofo è normalmente raggiungibile con mezzi privati e con linea di autobus comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, part. 20 sub. 9 - zona censuaria 2 - Categoria A/2 - cl. 1, Cons. 9 vani - superficie catastale totale 197 mq /Totale escluse aree scoperte 188 mq- Rendita € 488,05 piano: T-1-2

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

Destinazione urbanistica: comune di Casale Monferrato frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53

- Zona Climatica: E con 2.815 gradi giorno;
- Altitudine media: 116 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45,16726 N - 8,42110 E;
- Codice catastale: B885;

- **Bene N° 6** - Terreno agricolo.

Immobili sub-pianeggiante posto al di fuori del concentrico urbano, raggiungibile tramite strada vicinale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1 - part. 150 - Redditi: dominicale euro 12,33 / agrario euro 6.76

- Particella con qualità: risaia di classe U - Superficie: 770,00 mq

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



Destinazione urbanistica: comune di Casale Monferrato frazione Casale Popolo

- Zona Climatica: E con 2.815 gradi giorno;
- Altitudine media: 116 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45,165986 N – 8,415620 E;
- Codice catastale: B885;



Prezzo base d'asta: € 340.748,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2022 DEL R.G.E.



LOTTO - PREZZO BASE D'ASTA: € 340.748,00

Bene N° 1 – Magazzino /deposito			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, part. 20 sub. 4 – zona censuaria 2 - Categoria C/2 - cl. 2, Consistenza 128 mq – superficie catastale totale 143 mq - Rendita € 105,77 piano: T	Superficie	Sup. utile calpestabile circa 123 mq oltre sup. scoperte circa 57 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta abitato ed appare in uno stato conservativo /d'esercizio sufficiente-discreto.		
Descrizione:	Magazzino/deposito con accesso sia dalla via pubblica che dalla corte comune interna, risulta composto da tre locali intercomunicanti, wc esterno attualmente in disuso, cortile di pertinenza con accesso anche da via pubblica. L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della frazione di Casale Popolo della città di Casale Monferrato, comune di riferimento per il basso Monferrato che conta complessivamente circa 34.000 abitanti. Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con linea di autobus comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In seguito a verifica l'immobile oggetto di pignoramento risulta nella disponibilità del soggetto esecutato e del suo nucleo familiare. Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere.		

Bene N° 2 – Autorimessa			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, part. 20 sub. 5 - zona censuaria 2 - Categoria C/6 - cl. 3, Cons. 14 mq - su- perficie catastale totale 17 mq - Rendita € 24,58 piano: T	Superficie	Sup. utile calpestabile circa 15,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta abitato ed appare in uno stato conservativo /d'esercizio sufficiente-discreto.		
Descrizione:	Autorimessa singola con accesso da corte interna comune agli altri subalterni, strutturalmente e funzionalmente integrata con il Bene n° 1. L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della frazione di Casale Popolo della città di Casale Monferrato, comune di riferimento per il basso Monferrato che conta complessivamente circa 34.000 abitanti. Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con linea di autobus comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In seguito a verifica l'immobile oggetto di pignoramento risulta nella disponibilità del soggetto esecutato e del suo nucleo familiare. Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere.		



Bene N° 3 – Autorimessa			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, part. 20 sub. 7 - zona censuaria 2 - Categoria C/6 - cl. 2, Cons. 10 mq - superficie catastale totale 11 mq - Rendita € 14,98 piano: T	Superficie	Sup. utile calpestabile circa 10,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta abitato ed appare in uno stato conservativo /d'esercizio sufficiente-discreto.		
Descrizione:	Autorimessa singola prefabbricata con accesso da corte interna comune agli altri subalterni. L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della frazione di Casale Popolo della città di Casale Monferrato, comune di riferimento per il basso Monferrato che conta complessivamente circa 34.000 abitanti. Il collegamento con mezzi di trasporto individuabili come pubblici avviene con linea di autobus comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In seguito a verifica l'immobile oggetto di pignoramento risulta nella disponibilità del soggetto esecutato e del suo nucleo familiare. Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere.		

Bene N° 4 – Unità residenziale			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, part. 20 sub. 8 - zona censuaria 2 - Categoria A/2 - cl. 1, Cons. 6 vani - superficie catastale totale 121 mq - Rendita € 325,37 piano: T	Superficie	Sup. utile calpestabile circa 100,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta abitato ed appare in uno stato conservativo /d'esercizio buono.		
Descrizione:	Unità residenziale a piano terra accessibile da corte comune collegata a via pubblica comunale, con due fronti finestrati, costituita da ingresso/disimpegno, cucina abitabile con annesso vano caldaia, soggiorno, camera letto, ampia camera adibita a cabina armadi/uso accessorio, bagno attrezzato e camera accessibile da vano comune con il Bene n° 5. L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della frazione di Casale Popolo della città di Casale Monferrato, comune di riferimento per il basso Monferrato che conta complessivamente circa 34.000 abitanti. L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, attività commerciali/produktive, per quanto limitate, sono situate nel centro storico della frazione che risulta raggiungibile anche a piedi. Il capoluogo, dove sono presenti tutti servizi e le attività di riferimento, pur essendo limitrofo è normalmente raggiungibile con mezzi privati e con linea di autobus comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In seguito a verifica l'immobile oggetto di pignoramento risulta nella disponibilità della madre del soggetto esecutato. Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere.		



Bene N° 5 – Unità residenziale			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo Cantone Corno n. 53		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, part. 20 sub. 9 - zona censuaria 2 - Categoria A/2 - cl. 1, Cons. 9 vani - superficie catastale totale 197 mq /Totale escluse aree scoperte 188 mq- Rendita € 488,05 piano: T-1-2	Superficie	Sup. utile calpestabile circa 170,00 mq oltre terrazzo e balcone coperti di pertinenza di circa 41 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta abitato ed appare in uno stato conservativo /d'esercizio buono.		
Descrizione:	<p>Unità residenziale accessibile da vano comune con il Bene n° 4, collegato alla corte comune / via pubblica, unità che si sviluppa su tre piani con due fronti finestrati, costituita da vano scala da piano terra a primo piano, unito ad ampio disimpegno che fa da trait de union con la zona tinello/cucina, soggiorno a due vani con scala a vista che conduce al sottotetto/zona notte, bagno attrezzato e ripostiglio accessibile dal soggiorno, oltre terrazzo e balcone entrambi coperti.</p> <p>Zona notte / sottotetto costituita da disimpegno, due camere da letto, due cabine armadi, bagno attrezzato e terrazzo a tasca nel tetto.</p> <p>L'immobile oggetto di valutazione è situato in zona periferica della frazione di Casale Popolo della città di Casale Monferrato, comune di riferimento per il basso Monferrato che conta complessivamente circa 34.000 abitanti. L'intorno edificato presenta analoghe caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuola materna, primaria, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), uffici pubblici, attività commerciali/produktive, per quanto limitate, sono situate nel centro storico della frazione che risulta raggiungibile anche a piedi.</p> <p>Il capoluogo, dove sono presenti tutti servizi e le attività di riferimento, pur essendo limitrofo è normalmente raggiungibile con mezzi privati e con linea di autobus comunale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In seguito a verifica l'immobile oggetto di pignoramento risulta nella disponibilità del soggetto esecutato e del suo nucleo familiare. Non si sono ravvisati contratti di locazione o sublocazione in essere.		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) – Frazione Casale Popolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 1 - part. 150 - Redditi: dominicale euro 12,33 / agrario euro 6.76 - Particella con qualità: risaia di classe U - Superficie: 770,00 mq	Superficie	770,00 mq (effettiva e convenzionale quota esecutata)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno sub-pianeggiante a destinazione agricola uso risaia, sostanzialmente ricompreso con altre risaie e tendenti ad essere coltivati come appezzamento unico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato risulta nella disponibilità del soggetto esecutato ma gestito da terzo in forza di accordo verbale.		

