

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Murador Emanuel, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.  
promossa da



contro



GE: dott. Edoardo Gaspari  
Tribunale di Vercelli

Perito Stimatore:  
**Geom. Emanuel Murador**  
Corso Luigi Manacorda n. 53  
15033 Casale Monferrato (AL)

Custode nominato:  
**avv. Francesca Olmo**  
via G. Mameli n. 19  
13100 Vercelli (VC)

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Lotto 2 .....	12
Descrizione .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni .....	14
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	17

Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riepilogo bando d'asta .....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.....	25
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 28.700,00</b> .....	25
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 53.150,00</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 1 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 2 .....	27



All'udienza del 09/11/2024, il sottoscritto Geom. Murador Emanuel, con studio in Corso Manacorda, 53 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email studiomurador@gmail.com, PEC emanuel.murador@geopec.it, Tel. 0142 55370, Fax 0142 9031164, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 2

In data 25.11.2024 alle ore 9:30, lo scrivente Consulente Tecnico della procedura, in concerto con l'avvocato Francesca Olmo nominata custode dei beni, eseguiva il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di perizia in presenza della ██████████. Si eseguivano le misurazioni ritenute opportune e si reperiva la documentazione fotografica idonea a rappresentare i beni.

In data 26.11.2024 a mezzo PEC si chiedeva all'Agenzia delle Entrate di Alessandria, se risultavano contratti di locazione o comodati stipulati dalla Società Semplice Ilaria, di cui se ne produce copia (vedasi allegati).

In data 06.12.2024 si effettuava un primo accesso all'archivio delle pratiche edilizie, chiedendo copia delle autorizzazioni e dei titoli edilizi, ritenuti importanti ed essenziali, per meglio identificarne la regolarità.

In data 06.12.2024, dopo aver visionato l'istanza di Inizio Attività di B&B presso l'ufficio delle attività produttive del comune di Casale Monferrato, si chiedeva mezzo PEC chiarimenti sull'attività che veniva esercitata al suo interno (vedasi allegato in risposta).

Successivamente, in data 18.03.2025, in presenza del custode avv. Francesca Olmo, si eseguiva ulteriore accesso al fine di accertare quanto richiesto come precisazioni dal Giudice delle Esecuzione, all'udienza dell'11.03.2025.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 1

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al primo piano, di edificio costituito da più unità, ma non a regime condominiale; quest'ultimo si eleva su tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare è accessibile da cortile (presunto comune), da scala interna che serve tutte e due le unità immobiliari oggetto di procedura, e si sviluppa in un unico piano con ingresso su cucina/soggiorno, una camera ed un disimpegno con bagno; completa la consistenza un balcone su cortile interno che si sviluppa per tutto il fronte del fabbricato.

Di fatto la zona cucina/soggiorno è ad uso camera per la destinazione dell'unità immobiliare all'ex attività di B&B.

Si trova nella prima periferia del comune di Casale Monferrato, comoda ai parcheggi, alle scuole, alla posta centrale ed a ogni tipo di servizio sia primario che secondario.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- 

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



**CONFINI**

vano scala comune, altra unità immobiliare, vuoto su cortile.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	37,00 mq	52,50 mq	1,00	52,50 mq	2,70 m	Primo
Balcone	6,50 mq	6,50 mq	0,10	0,65 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si prende come riferimento la norma UNI 10750 (superficie commerciale) così sinteticamente: Superfici utili e muri interni: computati al lordo Muri perimetrali esterni: computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50) Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari): computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25) Balconi, le terrazze e similari: la superficie si misura fino al contorno esterno, giardini o le aree scoperte di uso esclusivo: la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzzeria dello stesso).

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

- Dal 08.10.1990 Fg. 36 particella 1119, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza [REDACTED]
- Dal 01.01.1992 Fg. 36 particella 1119, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza [REDACTED]
- Dal 04.04.2006 Fg. 36 particella 3718, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza [REDACTED]
- Dal 11.02.2015 Fg. 36 particella 5104, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza [REDACTED]
- Dal 09.11.2015 Fg. 36 particella 5104, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 55 mq., (totale escluse aree scoperte 53 mq.), rendita catastale € 154,94, via [REDACTED]

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	5104	5	1	A4	6	2,5	55 mq	154,94 €	Primo	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

Attualmente le spese di riscaldamento e di gestione delle utenze, essendo un'unica proprietà per più unità immobiliari, sono gestite dalla stessa. Dopo la vendita gli impianti dovranno essere contabilizzati con contocalorie e l'acqua potrà essere contabilizzata a unità.

Come da udienza del 11.03.2025 si precisa che i costi per la contabilizzazione delle utenze, dovranno essere gestiti in ragione dei contocalorie (unità) installati per ogni radiatore (attualmente tre), e per la centralina di comando, in proporzione per unità immobiliari collegate alla centrale termica.

L'aggiudicatario non potrà intervenire autonomamente ma dovranno essere coinvolti tutti i proprietari delle unità immobiliari, collegate alla centrale termica. All'aggiudicatario spetteranno i costi per l'installazione delle valvole e dei contabilizzatori all'interno delle unità immobiliari, mentre verranno divise in ragione delle unità i costi per l'installazione della centralina all'interno della centrale termica.

Costo stimato per questa unità in 800,00 €

### STATO CONSERVATIVO

Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Si segnala la precaria condizione della copertura che a breve dovrà essere rivista completamente.

### PARTI COMUNI

Immobile non a regime condominiale, ma si presumono comuni il cortile e le scale di collegamento all'unità immobiliare come previsto dall'art. 1117 del codice civile.

Non risulta agli atti nessun elaborato planimetrico che attribuisca la proprietà esclusiva della scala o del cortile ad una o più unità immobiliari e, in assenza di esso, gli stessi devono essere considerati comuni delle unità immobiliari servite.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in muratura.

Esposizione: libera su due lati con esposizione principale a Nord - Est

Altezza interna utile: 2,70 metri

Str. verticali: muratura in laterizio di mattoni pieni.

Solai: in latero cemento a solai piani.

Copertura: in legno a doppia falda non coibentato.

Manto di copertura: in coppi

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate al civile.

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: esterni in legno a vetro singolo protette da persiane in legno ed interni in legno a pannelli ciechi.

Volte: piane in latero cemento intonacate.

Scale: in muratura con pedate ed alzate in pietra.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia ed impianto di riscaldamento centralizzato fra più unità.

Dotazioni comuni: cortile e scale di collegamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il tutto come da risposta dell'ADE Prot. AL\_142217\_2024\_1786.

Si precisa che il contratto non è opponibile alla procedura.

Sull'immobile, si esercitava un'attività di bed and breakfast. Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive, e come da risposta dello stesso, prot. 41404 del 09.12.2024, viene comunicato che la domanda di Inizio Attività di cui si fa riferimento, è stata archiviata per non aver ottemperato alla richiesta di integrazioni.

**Alla data del successivo accesso avvenuto il 18.03.2025**, e dopo l'ordinanza ex art. 560 codice di procedura civile emessa dal Giudice, **l'immobile è da ritenersi libero.**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1979	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	03/05/1979	15413	1700
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Concervatopria dei RR.II di Casale Monferrato (AL)	17/05/1979	2212	1842	

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.

ASTE GIUDIZIARIE®  
**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 01/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

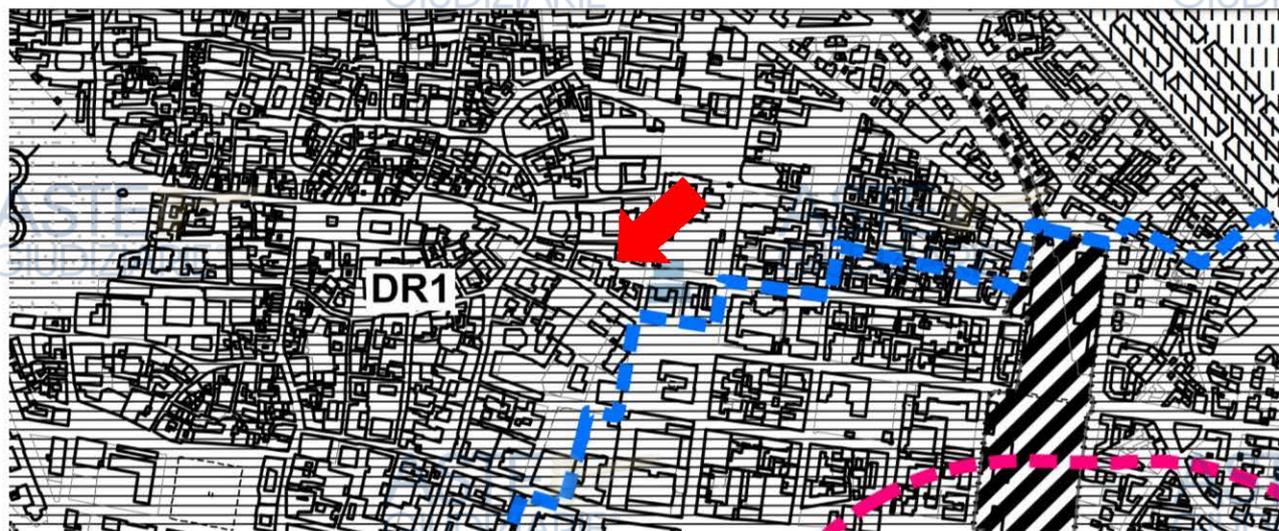
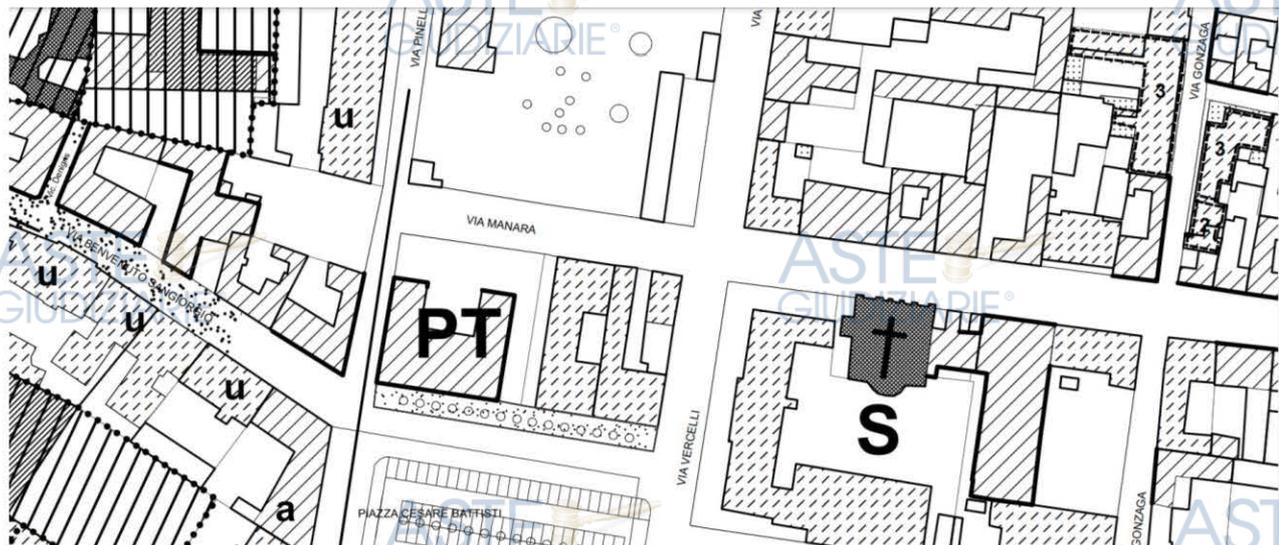
**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Casale Monferrato il 23/05/2019  
 Reg. gen. 2576 - Reg. part. 243  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 230.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 115.000,00  
 Rogante: [REDACTED]  
 Data: 22/05/2019  
 N° repertorio: 75821  
 N° raccolta: 17617

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Casale Monferrato il 21/10/2024  
 Reg. gen. 5000 - Reg. part. 4178  
 Quota: 1/1  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico dell'acquirente

Tav 3D sviluppo del centro storico orientale, ricadente in Area AR (centro storico) di edifici e manufatti da conservare e recuperare con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia come indicato all'art. 13.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).



Si riassume:

Il recupero delle parti di tessuto edilizio suscettibili di risanamento o ristrutturazione integrale, implica interventi di ristrutturazione edilizia che, nell'ambito di progetti estesi all'intera unità d'intervento o, ove non indicata, alla intera cellula o alle cellule interessate, possono comportare aumenti circoscritti, o spostamenti, o ricomposizioni di volumi e di superficie utile netta, purché non si superino, nel complesso dell'unità o della cellula interessata, gli attuali valori.

In sede di ristrutturazione sarà altresì possibile recuperare ad usi abitativi i sottotetti non utilizzati, già dotati di regolari aperture su almeno un fronte, con modesti innalzamenti della quota di imposta del tetto, non superiori ad 1 metro e comunque esclusi per gli edifici "d'interesse storico-artistico", che non interrompano l'eventuale continuità delle linee di gronda e che rispettino le cautele sopra specificate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Gli immobili sono stati oggetti di interventi riferibili ad una ristrutturazione integrale rientrando in una serie di unità immobiliari a capo della stessa società ed interventi singoli, così riassumibili:

- Concessione edilizia n. 12 del 08.02.1980 per ristrutturazione di fabbricato di abitazione
- Autorizzazione n. 245 del 13.07.1990 per tinteggiatura fabbricato residenziale.
- Comunicazione di Inizio Lavori n. 339 del 09.10.2019 per sanatoria modifiche interne n. 3 alloggi piano primo e secondo
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14 del 29.04.2021 per sanatoria modifiche interne n. 3 alloggi piano primo e secondo

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

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

Si segnala una piccola difformità per la mancata chiusura della zona antibagno, sanabile con la posa di una porta in legno completa si sopra luce, necessaria a dividere la zona cucina (attualmente ad uso camera) dalla zona bagno. Si quantifica il lavoro in € 750,00 che verrà decurtato dal prezzo di vendita.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è a regime condominiale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 2

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al secondo piano, di edificio costituito da più unità, ma non a regime condominiale; quest'ultimo si eleva su tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare è accessibile da cortile (presunto comune), da scala interna che serve tutte e due le unità immobiliari oggetto di procedura, e si sviluppa in un unico piano con ingresso su cucina/soggiorno ed una camera serviti da balcone, bagno su pianerottolo esterno. Ha di pertinenza un'ulteriore camera non comunicante ma accessibile dal pianerottolo, e parte di un balcone non usufruibile perchè non direttamente accessibile.

Di fatto la zona cucina/soggiorno è ad uso camera per la destinazione dell'unità immobiliare all'ex attività di B&B.

Si trova nella prima periferia del comune di Casale Monferrato, comoda ai parcheggi, alle scuole, alla posta centrale ed a ogni tipo di servizio sia primario che secondario.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

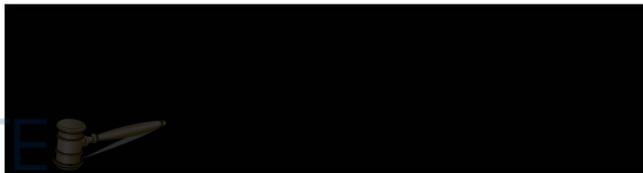
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

**CONFINI**

vano scala comune, altra unità immobiliare, vuoto su cortile.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	65,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	3,20 m	Secondo
Balconi	8,50 mq	8,50 mq	0,10	0,85 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si prende come riferimento la norma UNI 10750 (superficie commerciale) così sinteticamente: Superfici utili e muri interni: computati al lordo Muri perimetrali esterni: computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50) Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari): computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25) Balconi, le terrazze e similari: la superficie si misura fino al contorno esterno, giardini o le aree scoperte di uso esclusivo: la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso).

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

- Dal 08.10.1990 Fg. 36 particella 1119, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza



- Dal 01.01.1992 Fg. 36 particella 1119, subalterno 6, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza



- Dal 04.04.2006 Fg. 36 particella 3718, subalterno 6, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza



- Dal 11.02.2015 Fg. 36 particella 5104, subalterno 6, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza



- Dal 09.11.2015 Fg. 36 particella 5104, subalterno 6, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 96 mq., (totale escluse aree scoperte 93 mq.), rendita catastale € 247,90, via



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	5104	6	1	A4	6	4	94 mq	247,9 €	Secondo	

### Corrispondenza catastale

Nel successivo accesso del 18.03.2025 e dopo l'udienza del 11.03.2025 si riscontra la chiusura della porta di comunicazione con altra unità, con un muro in laterizio intonacato.

Dopo la presentazione dell'istanza in sanatoria di cui ai paragrafi successivi, sarà necessario presentare una variazione catastale per meglio rappresentare l'unità con un costo stimabile di € 450,00 che sarà decurtato dal prezzo finale.

### PRECISAZIONI

Attualmente le spese di riscaldamento e di gestione delle utenze, essendo un'unica proprietà per più unità immobiliari, sono gestite dalla stessa. Dopo la vendita gli impianti dovranno essere contabilizzati con contocalorie e l'acqua potrà essere contabilizzata a unità.

Come da udienza del 11.03.2025 si precisa che i costi per la contabilizzazione delle utenze, dovranno essere gestiti in ragione dei contocalorie (unità) installati per ogni radiatore (attualmente tre), e per la centralina di comando, in proporzione per unità immobiliari collegate alla centrale termica.

L'aggiudicatario non potrà intervenire autonomamente ma dovranno essere coinvolti tutti i proprietari delle unità immobiliari, collegate alla centrale termica. All'aggiudicatario spetteranno i costi per l'installazione delle valvole e dei contabilizzatori all'interno delle unità immobiliari, mentre verranno divise in ragione delle unità i costi per l'installazione della centralina all'interno della centrale termica.

Costo stimato per questa unità in 800,00 €

### STATO CONSERVATIVO

Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Si segnala la precaria condizione della copertura che a breve dovrà essere rivista completamente.

### PARTI COMUNI

Immobile non a regime condominiale, ma si presumono comuni il cortile e le scale di collegamento all'unità immobiliare come previsto dall'art. 1117 del codice civile.

Non risulta agli atti nessun elaborato planimetrico che attribuisca la proprietà esclusiva della scala o del cortile ad una o più unità immobiliari e, in assenza di esso, gli stessi devono essere considerati comuni delle unità immobiliari servite.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in muratura.

Esposizione: libera su due lati con esposizione principale a Nord - Est

Altezza interna utile: 2,70 metri

Str. verticali: muratura in laterizio di mattoni pieni.

Solai: in latero cemento a solai piani.

Copertura: in legno a doppia falda non coibentato.

Manto di copertura: in coppi

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate al civile.

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: esterni in legno a vetro singolo protette da persiane in legno ed interni in legno a pannelli ciechi.

Volte: piane in latero cemento intonacate.

Scale: in muratura con pedate ed alzate in pietra.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia ed impianto di riscaldamento centralizzato fra più unità.

Dotazioni comuni: cortile e scale di collegamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

risposta dell'ADE Prot. AL\_142217\_2024\_1786.

Si precisa che il contratto non è opponibile alla procedura.

Sull'immobile, si esercitava un'attività di bed and breakfast. Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive, e come da risposta dello stesso, prot. 41404 del 09.12.2024, viene comunicato che la domanda di Inizio Attività di cui si fa riferimento, è stata archiviata per non aver ottemperato alla richiesta di integrazioni.

**Alla data del successivo accesso avvenuto il 18.03.2025**, e dopo l'ordinanza ex art. 560 codice di procedura civile emessa dal Giudice, **l'immobile è da ritenersi libero.**

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
Dal 03/05/1979	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	03/05/1979	15413	1700
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Concervatopria dei RR.II di Casale Monferrato (AL)	17/05/1979	2212	1842

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 01/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

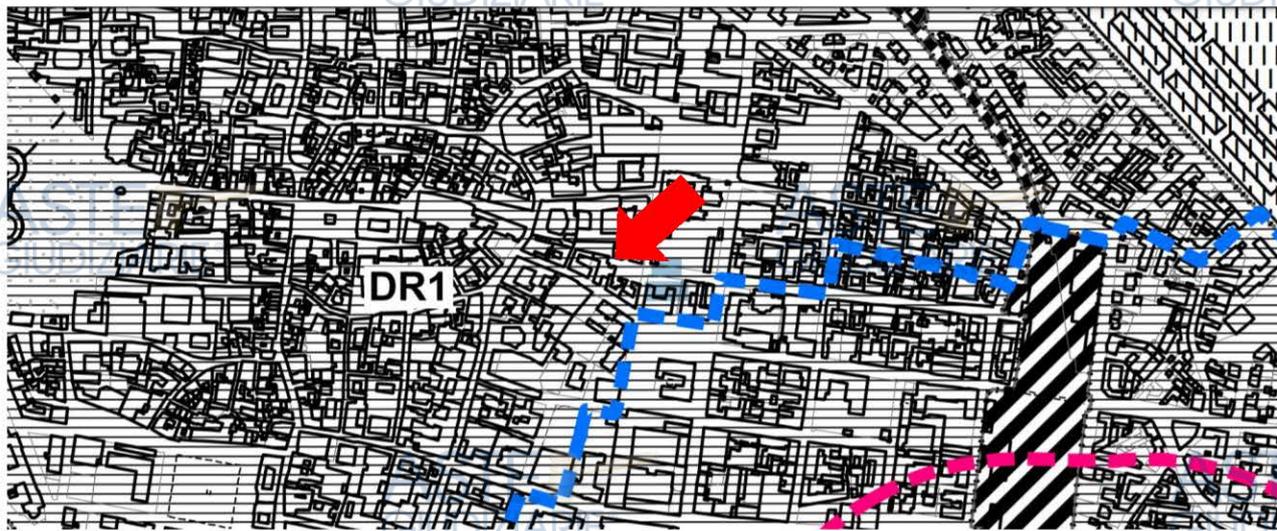
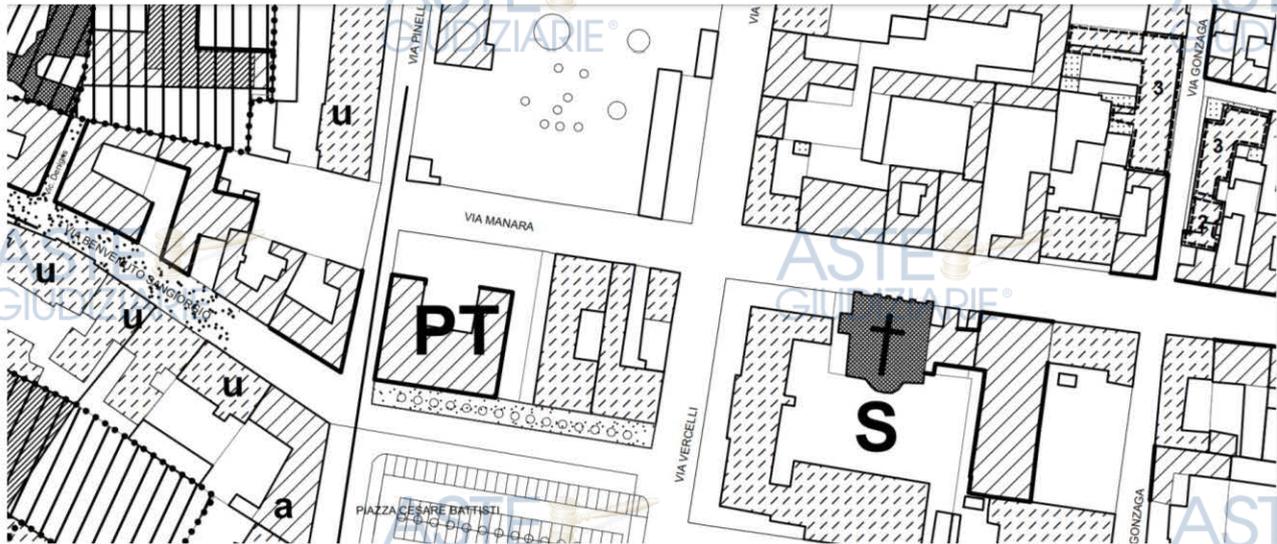
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Casale Monferrato il 23/05/2019  
Reg. gen. 2576 - Reg. part. 243  
Quota: 1/1  
Importo: € 230.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 115.000,00  
Rogante: notaio [REDACTED]  
N° repertorio: 75821 - N° raccolta: 17617

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 21/10/2024  
Reg. gen. 5000 - Reg. part. 4178  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

Tav 3D sviluppo del centro storico orientale, ricadente in Area AR (centro storico) di edifici e manufatti da conservare e recuperare con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia come indicato all'art. 13.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).



Si riassume:

Il recupero delle parti di tessuto edilizio suscettibili di risanamento o ristrutturazione integrale, implica interventi di ristrutturazione edilizia che, nell'ambito di progetti estesi all'intera unità d'intervento o, ove non indicata, alla intera cellula o alle cellule interessate, possono comportare aumenti circoscritti, o spostamenti, o ricomposizioni di volumi e di superficie utile netta, purché non si superino, nel complesso dell'unità o della cellula interessata, gli attuali valori.

In sede di ristrutturazione sarà altresì possibile recuperare ad usi abitativi i sottotetti non utilizzati, già dotati di regolari aperture su almeno un fronte, con modesti innalzamenti della quota di imposta del tetto, non superiori ad 1 metro e comunque esclusi per gli edifici "d'interesse storico-artistico", che non interrompano l'eventuale continuità delle linee di gronda e che rispettino le cautele sopra specificate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Gli immobili sono stati oggetti di interventi riferibili ad una ristrutturazione integrale rientrando in una serie di unità immobiliari a capo della stessa società ed interventi singoli, così riassumibili:

- Concessione edilizia n. 12 del 08.02.1980 per ristrutturazione di fabbricato di abitazione
- Autorizzazione n. 245 del 13.07.1990 per tinteggiatura fabbricato residenziale.
- Comunicazione di Inizio Lavori n. 339 del 09.10.2019 per sanatoria modifiche interne n. 3 alloggi piano primo e secondo
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14 del 29.04.2021 per sanatoria modifiche interne n. 3 alloggi piano primo e secondo

Nel successivo accesso del 18.03.2025 e dopo l'udienza del 11.03.2025 si riscontra la chiusura della porta di comunicazione con altra unità, con un muro in laterizio intonacato.

Essa dovrà essere sanata con il deposito di una istanza di Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria ad un costo stimabile in € 1.800,00 per oneri professionali, + € 2.000,00 di sanzione amministrativa (1.000,00 €/unità immobiliare), per un complessivo di € 3.800,00, dei quali si decurterà dal valore finale il 50% ricadendo, tale incombenza, sulle due unità immobiliari confinanti.

Totale costo da decurtarsi: € 3.800,00 / 2 = € 1.900,00

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è a regime condominiale.

Critério per la valutazione degli immobili:

Al fine di fornire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si prenderanno in considerazione mediandoli, il valore fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori dichiarati nelle compravendite dal sito dell'Agenzia delle Entrate e per ultima l'indagine di mercato sui più importanti portali di vendite immobiliari di immobili, simili per caratteristiche costruttive, posizione rispetto alle fasce OMI e stato di manutenzione e conservazione.

A) L'osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori:

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

Provincia: **ALESSANDRIA**

Comune: **CASALE MONFERRATO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20URBANO**

Codice zona: **B1**

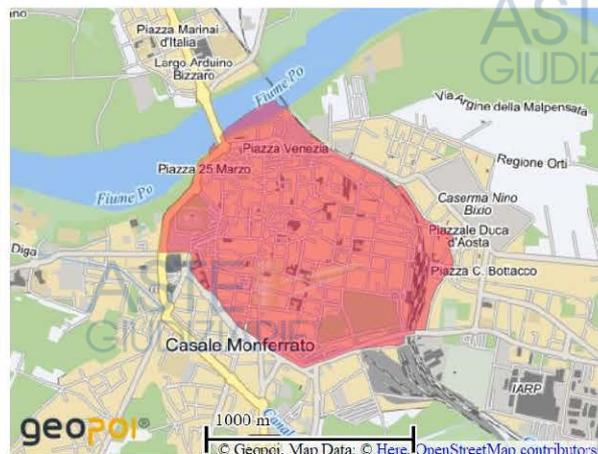
Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	2,7	3,9	L
Box	Normale	590	880	L	3,8	5	L
Posti auto coperti	Normale	460	690	L	2,5	3,1	L
Posti auto scoperti	Normale	340	500	L	1,8	2,4	L

Stampa Legenda



Per la zona B1 - centrale

- abitazione di tipo civile un valore minimo di €/mq 600,00 ed un valore max di €/mq 900,00

Trattandosi di abitazioni di tipo popolare si ritiene opportuno decurtare l'importo su riportato del 10% prendendo come riferimento il valore minimo, ottenendo €/mq 550,00

B) Il valore degli immobili dichiarati, fornito dall'Agenzia delle Entrate non fornisce nessun valore nel periodo 01/2023 al 12/2023 (si prenderanno come riferimento alloggi di 3 vani):

- Residenziale A/2 mq. 50,00 venduto ad € 32.000 = €/mq 640,00
- Residenziale A/2 mq. 76,00 venduto ad € 31.000 = €/mq 410,00
- Residenziale A/4 mq. 61,00 venduto ad € 29.000 = €/mq 475,00
- Residenziale A/4 mq. 66,00 venduto ad € 29.000 = €/mq 440,00
- Residenziale A/2 mq. 50,00 venduto ad € 42.000 = €/mq 840,00
- Residenziale A/2 mq. 66,00 venduto ad € 33.000 = €/mq 500,00
- Residenziale A/2 mq. 54,00 venduto ad € 23.000 = €/mq 425,00

Si ottiene un valore medio pari ad €/mq 530,00

C) Il mercato immobiliare vede i seguenti immobili oggetto di compravendita, che per caratteristiche e vicinanza possono essere assimilabili a quelli oggetto di perizia:

- o Bilocale in via Liutprando di mq. 74,00 in vendita ad € 45.000 = €/mq 610,00
- o Trilocale in via della Biblioteca di mq. 60,00 in vendita ad € 48.000 = €/mq 800,00
- o Bilocale autonomo in via del Carroccio di mq. 30,00 in vendita ad € 20.000 = €/mq 650,00

Mediando i valori e decurtandoli del 10% per compenso all'agenzia immobiliare e sconto per trattativa fra privati si ottiene un valore medio pari a € 620,00

Si ottiene un valore medio fra le tre tipologie di indagine pari ad €/mq  $(550,00 + 530,00 + 620,00) = €/mq 570,00$

Formazione dei lotti:

Si ritiene di poter vendere le unità immobiliari singolarmente essendo le stesse autonome e anche se in parte impiantisticamente collegate, come ad esempio l'acqua, i consumi possono essere tranquillamente contabilizzati a persona.

Inoltre, una vendita disgiunta darebbe più opportunità a potenziali acquirenti e sarebbe più remunerativa per la procedura.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 1  
 Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al primo piano, di edificio costituito da più unità, ma non a regime condominiale; quest'ultimo si eleva su tre piani fuori terra.  
 L'unità immobiliare è accessibile da cortile (presunto comune), da scala interna che serve tutte e due le unità immobiliari oggetto di procedura, e si sviluppa in un unico piano con ingresso su cucina/soggiorno, una camera ed un disimpegno con bagno; completa la consistenza un balcone su cortile interno che si sviluppa per tutto il fronte del fabbricato.  
 Di fatto la zona cucina/soggiorno è ad uso camera per la destinazione dell'unità immobiliare all'ex attività di B&B. Si trova nella prima periferia del comune di Casale Monferrato, comoda ai parcheggi, alle scuole, alla posta centrale ed a ogni tipo di servizio sia primario che secondario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 5104, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 30.295,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 1	53,15 mq	570,00 €/mq	€ 30.295,50	100,00%	€ 30.295,50
Valore di stima:					€ 30.295,50

Valore di stima: € 30.295,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
posa di porta per chiusura antibagno subalterno 5	750,00	€
arrotondamento	45,50	€
Installazione della contabilizzazione calore.	800,00	€

**Valore finale di stima: € 28.700,00**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 2  
Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al secondo piano, di edificio costituito da più unità, ma non a regime condominiale; quest'ultimo si eleva su tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare è accessibile da cortile (presunto comune), da scala interna che serve tutte e due le unità immobiliari oggetto di procedura, e si sviluppa in un unico piano con ingresso su cucina/soggiorno ed una camera serviti da balcone, bagno su pianerottolo esterno. Ha di pertinenza un'ulteriore camera non comunicante ma accessibile dal pianerottolo, e parte di un balcone non usufruibile perchè non direttamente accessibile.

Di fatto la zona cucina/soggiorno è ad uso camera per la destinazione dell'unità immobiliare all'ex attività di B&B.

Si trova nella prima periferia del comune di Casale Monferrato, comoda ai parcheggi, alle scuole, alla posta centrale ed a ogni tipo di servizio sia primario che secondario.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 5104, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 56.344,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 2	98,85 mq	570,00 €/mq	€ 56.344,50	100,00%	€ 56.344,50
Valore di stima:					€ 56.344,50

Valore di stima: € 56.344,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	44,50	€
Installazione della contabilizzazione calore	800,00	€
Sanatoria edilizia	1.900,00	€
Variazione catastale	450,00	€

**Valore finale di stima: € 53.150,00**

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

Casale Monferrato, li 20.03.2025

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali.
3. Titolo di acquisto;
4. Progetti comunali;
5. Rilievi dello stato di fatto e difformità riscontrate;
6. Ispezioni ipotecarie
7. ADE verifica contratti di locazione + contratto di comodato
8. Risposta SUAP per attività di B&B
9. Check list lotti.
10. Prova di avvenuto invio perizia al creditore precedente + debitore
11. Perizia ver. privacy

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Murador Emanuel



A handwritten signature in purple ink, appearing to read "Emanuel Murador".

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 1  
Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al primo piano, di edificio costituito da più unità, ma non a regime condominiale; quest'ultimo si eleva su tre piani fuori terra.  
L'unità immobiliare è accessibile da cortile (presunto comune), da scala interna che serve tutte e due le unità immobiliari oggetto di procedura, e si sviluppa in un unico piano con ingresso su cucina/soggiorno, una camera ed un disimpegno con bagno; completa la consistenza un balcone su cortile interno che si sviluppa per tutto il fronte del fabbricato.  
Di fatto la zona cucina/soggiorno è ad uso camera per la destinazione dell'unità immobiliare all'ex attività di B&B.

Si trova nella prima periferia del comune di Casale Monferrato, comoda ai parcheggi, alle scuole, alla posta centrale ed a ogni tipo di servizio sia primario che secondario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 5104, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Tav 3D sviluppo del centro storico orientale, ricadente in Area AR (centro storico) di edifici e manufatti da conservare e recuperare con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia come indicato all'art. 13.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

**Prezzo base d'asta: € 28.700,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al secondo piano, di edificio costituito da più unità, ma non a regime condominiale; quest'ultimo si eleva su tre piani fuori terra.  
L'unità immobiliare è accessibile da cortile (presunto comune), da scala interna che serve tutte e due le unità immobiliari oggetto di procedura, e si sviluppa in un unico piano con ingresso su cucina/soggiorno ed una camera serviti da balcone, bagno su pianerottolo esterno. Ha di pertinenza un'ulteriore camera non comunicante ma accessibile dal pianerottolo, e parte di un balcone non usufruibile perchè non direttamente accessibile.

Di fatto la zona cucina/soggiorno è ad uso camera per la destinazione dell'unità immobiliare all'ex attività di B&B. Si trova nella prima periferia del comune di Casale Monferrato, comoda ai parcheggi, alle scuole, alla posta centrale ed a ogni tipo di servizio sia primario che secondario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 5104, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Tav 3D sviluppo del centro storico orientale, ricadente in Area AR (centro storico) di edifici e manufatti da conservare e recuperare con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia come indicato all'art. 13.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

**Prezzo base d'asta: € 53.150,00**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.700,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 5104, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	53,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Si segnala la precario condizione della copertura che a breve dovrà essere rivista completamente.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al primo piano, di edificio costituito da più unità, ma non a regime condominiale; quest'ultimo si eleva su tre piani fuori terra. L'unità immobiliare è accessibile da cortile (presunto comune), da scala interna che serve tutte e due le unità immobiliari oggetto di procedura, e si sviluppa in un unico piano con ingresso su cucina/soggiorno, una camera ed un disimpegno con bagno; completa la consistenza un balcone su cortile interno che si sviluppa per tutto il fronte del fabbricato. Di fatto la zona cucina/soggiorno è ad uso camera per la destinazione dell'unità immobiliare all'ex attività di B&B. Si trova nella prima periferia del comune di Casale Monferrato, comoda ai parcheggi, alle scuole, alla posta centrale ed a ogni tipo di servizio sia primario che secondario.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<div style="background-color: black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>come da risposta dell'ADE Prot. AL_142217_2024_1786. <u>Si precisa che il contratto non è opponibile alla procedura.</u></p> <p>Sull'immobile, si esercitava un'attività di bed and breakfast. Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive, e come da risposta dello stesso, prot. 41404 del 09.12.2024, viene comunicato che la domanda di Inizio Attività di cui si fa riferimento, è stata archiviata per non aver ottemperato alla richiesta di integrazioni.</p> <p><b><u>Alla data del successivo accesso avvenuto il 18.03.2025,</u></b> e dopo l'ordinanza ex art. 560 codice di procedura civile emessa dal Giudice, <b>l'immobile è da ritenersi libero.</b></p>		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.150,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - via Benvenuto San Giorgio n. 22, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 5104, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	98,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Si segnala la precario condizione della copertura che a breve dovrà essere rivista completamente.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al secondo piano, di edificio costituito da più unità, ma non a regime condominiale; quest'ultimo si eleva su tre piani fuori terra.</p> <p>L'unità immobiliare è accessibile da cortile (presunto comune), da scala interna che serve tutte e due le unità immobiliari oggetto di procedura, e si sviluppa in un unico piano con ingresso su cucina/soggiorno ed una camera serviti da balcone, bagno su pianerottolo esterno. Ha di pertinenza un'ulteriore camera non comunicante ma accessibile dal pianerottolo, e parte di un balcone non usufruibile perché non direttamente accessibile.</p> <p>Di fatto la zona cucina/soggiorno è ad uso camera per la destinazione dell'unità immobiliare all'ex attività di B&amp;B. Si trova nella prima periferia del comune di Casale Monferrato, comoda ai parcheggi, alle scuole, alla posta centrale ed a ogni tipo di servizio sia primario che secondario.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>[REDACTED]</p> <p>come da risposta dell'ADE Prot. AL_142217_2024_1786.</p> <p><u>Si precisa che il contratto non è opponibile alla procedura.</u></p> <p>Sull'immobile, si esercitava un'attività di bed and breakfast. Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive, e come da risposta dello stesso, prot. 41404 del 09.12.2024, viene comunicato che la domanda di Inizio Attività di cui si fa riferimento, è stata archiviata per non aver ottemperato alla richiesta di integrazioni.</p> <p><u>Alla data del successivo accesso avvenuto il 18.03.2025</u>, e dopo l'ordinanza ex art. 560 codice di procedura civile emessa dal Giudice, <b>l'immobile è da ritenersi libero.</b></p>		

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BENVENUTO SAN GIORGIO N. 22, PIANO 1

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA BENVENUTO SAN GIORGIO N. 22, PIANO 2

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Casale Monferrato il 23/05/2019

Reg. gen. 2576 - Reg. part. 243

Quota: 1/1

Importo: € 230.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 115.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 22/05/2019

N° repertorio: 75821

N° raccolta: 17617

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 21/10/2024

Reg. gen. 5000 - Reg. part. 4178

Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente