TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ****Omissis****, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 9
Precisazioni 9
Stato conservativo 9
Parti Comuni 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 13
Formalità pregiudizievoli 15
Normativa urbanistica 16
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 18
Stima / Formazione lotti 19
Riserve e particolarità da segnalare 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 09/06/2025, il sottoscritto ****omissis****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Strada Antica per Morano 32 (Coord. Geografiche: 45.14892444091232, 8.41832187761416) e sue pertinenze.

DESCRIZIONE

Inquadramento territoriale

Il Comune di Casale Monferrato, ove è ubicato il compendio oggetto di stima, è situato in Piemonte, nella provincia di Alessandria. Il territorio comunale si estende su una superficie di circa 86,32 km^2 e si colloca a un'altitudine media di 116 m s.l.m.. Il Comune rappresenta il principale centro urbano del Basso Monferrato e conta una popolazione residente di circa 32.900 abitanti.

Dal punto di vista morfologico il territorio presenta caratteristiche miste: il nucleo urbano principale e le frazioni settentrionali insistono su una piana alluvionale, mentre la porzione meridionale del territorio comunale è caratterizzata da rilievi collinari appartenenti all'area del Monferrato, riconosciuti come Patrimonio UNESCO.

Sotto il profilo urbanistico e funzionale, la città svolge il ruolo di centro di riferimento comprensoriale, erogando servizi di livello sovracomunale per un bacino d'utenza stimato in oltre 100.000 abitanti.

L'assetto dei servizi alla persona risulta completo: nel territorio comunale sono presenti presidi sanitari, istituti scolastici di ogni ordine e grado, nonché numerosi uffici della Pubblica Amministrazione. Il sistema commerciale si articola tra il centro storico, caratterizzato da una forte vocazione terziaria e commerciale di prossimità, e le aree periferiche, nelle quali si concentrano medie e grandi strutture di vendita, localizzate prevalentemente lungo le direttrici di collegamento verso Alessandria e Vercelli.

Il sistema dei trasporti rappresenta uno dei principali elementi di accessibilità del territorio. Casale Monferrato si colloca infatti in posizione strategica all'interno del quadrilatero infrastrutturale Torino – Milano – Genova – Svizzera.

Sotto il profilo viario, il Comune è servito dall'autostrada A26 (Voltri – Gravellona Toce), con i caselli Casale Monferrato Nord e Casale Monferrato Sud. La SS31 e la SP31 bis assicurano inoltre collegamenti diretti con i centri di Vercelli, Mortara e Alessandria.

Per quanto concerne il trasporto ferroviario, la stazione di Casale Monferrato è collocata lungo le linee Casale Monferrato – Alessandria e Casale Monferrato – Chivasso, con collegamenti indiretti verso Milano (via Mortara) che favoriscono i flussi di pendolarismo lavorativo.

La mobilità locale è garantita da linee di trasporto pubblico urbano gestite da AMC, che collegano le principali frazioni al centro cittadino.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inquadramento della zona

La zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di perizia è compresa tra la frazione Casale Popolo e l'alveo del fiume Po, e presenta caratteristiche territoriali specifiche.

Dal punto di vista morfologico si tratta di un'area pianeggiante, con suoli prevalentemente destinati ad uso agricolo e residenziale sparso. La frazione Casale Popolo si configura come un centro abitato secondario dotato di una propria autonomia funzionale, con la presenza di servizi di base quali scuola dell'infanzia, servizi di prima necessità e ufficio postale, pur risultando strettamente integrata con il nucleo urbano principale di Casale Monferrato.

L'area compresa tra l'abitato e il corso del fiume Po è inoltre interessata da vincoli paesaggistici e ambientali connessi alla presenza del Parco del Po piemontese, che ne limitano l'espansione edilizia e industriale, privilegiando la conservazione naturalistica e lo sviluppo di insediamenti a bassa densità edilizia.

Breve descrizione del compendio

L'immobile oggetto di stima, denominato "Cascina Mezzanino" (individuata nel PRGC come Cascina Spina), è localizzato in un contesto caratterizzato dalla presenza di cascine rurali sparse, storicamente insediate per la coltivazione della piana alluvionale del Po.

La cascina è situata a circa 800 metri dall'argine del fiume Po, in sinistra idrografica, in un ambito prevalentemente agricolo.

Il compendio oggetto di stima insiste su una particella catastale che risulta parzialmente occupata dal complesso edilizio con cortile cintato, mentre la restante porzione di area è attualmente lasciata a incolto.

Il complesso immobiliare è costituito da:

- un fabbricato principale in linea, sviluppato su due piani fuori terra, composto da una porzione a destinazione abitativa e da una porzione destinata a depositi e tettoie;

- un basso fabbricato pertinenziale, sviluppato su un solo piano fuori terra, posto lungo il confine sud della proprietà, a destinazione deposito (per il quale si rimanda al capitolo relativo alla regolarità edilizia, risultando non conforme sotto il profilo urbanistico);

- un ampio cortile pertinenziale.

La particella risulta circondata da altre proprietà private e l'accesso avviene tramite una strada sterrata, costituita quale servitù di passaggio sulla particella n. 10, che consente il collegamento con la Strada Antica di Morano.

Si evidenzia che l'immobile non è direttamente servito da linee di trasporto pubblico, risultando pertanto raggiungibile esclusivamente mediante mezzi privati.

Si rinvia, per maggiore dettaglio sulle operazioni di rilievo, alla documentazione allegata "Verbali di sopralluogo" (Allegato n. 01).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si rinvia alla documentazione in atti in riferimento alle difficoltà di accesso riscontrate, per difficoltà a interfacciarsi con l'esecutata. Il civico 32 è stato individuato sulla base dei certificati anagrafici dell'esecutata e della corrispondenza con la particella catastale oggetto di pignoramento; tuttavia tale numerazione civica non risulta materialmente apposta sul cancello o sui fabbricati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) e sue pertinenze - Strada Antica per Morano 32

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Presente in atti Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sono stati domandati alla Città di Casale Monferrato il Certificato di Coniugio (in allegato 02) in cui si precisa che la Sig.ra **** Omissis ****, esecutata, ha contratto matrimonio in data **** Omissis **** e ha scelto il regime di separazione dei beni ed il Certificato di Residenza (in allegato 03) in cui si precisa che la Sig.ra **** Omissis ****, esecutata, risulta residente in **** Omissis **** dunque nel bene pignorato.

CONFINI

Il compendio è costituito da un cascinale "in linea", composto in parte da una porzione abitativa su due livelli (F. 39, Part. 9, sub. 5), costituita da un appartamento al piano primo e da un piano terreno formato da locali di servizio o comunque ancora allo stato grezzo (depositi, lavanderia, locale di sgombero, ecc.), e in parte da tettoie e fienile, anch'essi in linea con la porzione abitativa (F. 39, Part. 9, sub. 3).

Il complesso presenta inoltre un basso fabbricato adibito a servizi (depositi, pollai, ecc.), censito catastalmente unitamente al subalterno 5, di cui si tratterà nei capitoli successivi.

Il compendio, così come censito, è inserito nel subalterno 1, bene comune non censibile, costituito da un'area

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cortilizia in parte dismessa e in parte con pavimentazione in battuto cementizio.

La particella 9 confina:

- a nord, est e sud-est con il Foglio 39, particella 10;

- a sud-ovest con il Foglio 39, particella 40;

- a ovest con la particella 3.

L'area cortilizia delimitata non coincide con il lotto (particella 9) di proprietà che è più estesa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	110,42 mq	131,55 mq	1	131,55 mq	1
Balconi	14,13 mq	14,13 mq	0,3	4,24 mq	1
Ex fienile/locale di sgombero 6	111,56 mq	116,25 mq	0,25	29,06 mq	1
Sgomberi da 1 a 5/deposito 1	209,76 mq	251,92 mq	0,25	62,98 mq	T
Tettoia	229,00 mq	229,00 mq	0,25	57,25 mq	T
Area esterna	4389,99 mq	4389,99 mq	0,031161984	136,80 mq	T
			Totale superficie convenzionale:	**421,88 mq**	

Si precisa che, ai fini della stima della consistenza immobiliare, non è stato considerato il basso fabbricato presente nel cortile, in quanto non regolarizzabile sotto il profilo edilizio (si rimanda nello specifico al capitolo dedicato).

Per quanto riguarda le altezze, si rinvia al rilievo allegato, non essendo le stesse costanti.

Si è fatto riferimento alla superficie del lotto identificato alla particella 9, premesso che l'area cortilizia delimitata risulta di dimensioni inferiori rispetto all'intero lotto e che quest'ultimo, per una corretta identificazione in loco, dovrebbe essere picchettato mediante georeferenziazione; tale operazione, tuttavia, non risulta necessaria ai fini della presente stima.

Per l'identificazione delle superfici qui considerate si rinvia all'elaborato allegato 08 – Rilievo.

In merito alla divisibilità del bene, si evidenzia che un immobile di tali dimensioni potrebbe teoricamente prestarsi a un'eventuale lottizzazione; tuttavia, la localizzazione, la tipologia edilizia e lo stato di conservazione rendono antieconomica qualsiasi valutazione in tal senso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

In merito alla cronistoria catastale si intende riportare quanto indicato nella certificazione notarile:

"altresì in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 01/04/2025, risulta essere censito:

•Catasto terreni di CASALE MONFERRATO (AL) Foglio 39 Particella 9 Ente Urbano Superficie are 48 ca 80.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

•Catasto Fabbricati di CASALE MONFERRATO (AL) Foglio 39 Particella 9 Subalterno 1 indirizzo STRADA ANTICA PER MORANO Piano T
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/06/1996 in atti dal 12/06/1996 (n. A00507.2/1996)
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2002 in atti dal 02/12/2002 (n. 031416/2002)
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2014 in atti dal 29/11/2014 (n. 116460/2014)
•Catasto fabbricati di CASALE MONFERRATO (AL) Foglio 39 particella 9 Subalterno 3 Natura C7 Classe 2 Consistenza 338 mq Totale: 359 mq Totale escluse aree scoperte 359 mq Rendita catastale Euro 174,56 Indirizzo STRADA ANTICA PER MORANO

*In ditta a: ****omissis**** piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.*

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/06/1996 in atti dal 12/06/1996 (n. A00507.1/1996)
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2002 in atti dal 02/12/2002 (n. 031418/2002)
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2014 in atti dal 29/11/2014 (n. 116461/2014)
Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata in 09/11/2015

•Catasto Fabbricati di CASALE MONFERRATO (AL) Foglio 39 Particella 9 Subalterno 5 natura A2 Classe 1 Consistenza 8,5 vani Totale: 287 mq Totale escluse aree scoperte 284 mq Rendita catastale euro 460,94 Indirizzo STRDA ANTICA PER MORANO

*In ditta a: ****omissis****piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.*

Dati derivanti da: FUSIONE del 03/08/2006 Pratica n. AL0135531 in atti dl 03/08/2006 FUSIONE (n.18779.1/2006)
Dati derivanti da: FUSIONE del 03/08/2006 in atti dal 03/08/2006 (n. 018779/2006)
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2014 in atti dal 18/12/2014 (n. 121701/2014)
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/09/2006 Pratica n. AL0148078 in atti dal 07/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.21332.1/2006) – Annotazioni: classamento e rendita validati.
Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata in 09/11/2015."

Occorre tuttavia precisare quanto nel seguito:

- le planimetrie catastali presentano alcune difformità rispetto all'esistente, per la migliore comprensione si rinvia all'elaborato "documentazione catastale" di cui all'allegato 06 ed in particolare alla sovrapposizione del rilievo con le planimetrie catastali di cui all'allegato 07.

Tali difformità riguardano:

SUB. 1
Il cortile (sub. 1, bene comune non censibile) non ha planimetria; con le direttive attuali (Circolare 2/E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

essendoci una sola abitazione, il cortile (così come le aree esterne alla recinzione ma afferenti alla particella 9) andrebbe riferito come pertinenza esclusiva di tale abitazione e quindi andrebbe unito al subalterno 5.
Tale situazione non incide sulla commerciabilità del bene in sede esecutiva.

SUB. 5
Piano terra:
- Destinazione d'uso dei locali differente in due situazioni: la camera a piano terra è in realtà attualmente un locale di sgombero al rustico (1); la lavanderia al piano terra è attualmente un locale di sgombero al rustico (5);
- Non è indicata la presenza della recinzione di delimitazione del bombolone GPL in area esterna al fabbricato ma su lotto pertinenziale;
- Porta tra i locali di sgombero al rustico 1 e 2 più larga nella realtà;
- Porta tra i locali di sgombero al rustico 3 e il sottoscala più larga nella realtà;
- Porta tra i locali di sgombero al rustico 4 e 5 è più larga nella realtà;
- Diverse finestre dei fronti nord e sud sono nella realtà leggermente scostate;
- La tramezza tra locali di sgombero al rustico 3 e 4 non è riportata a catasto, ma trattasi di una tramezzatura di un intervento evidentemente non ultimato;
- La vasca in muratura tra i primi due pilastri della tettoia non è riportata a catasto;
- La tramezza lignea a suddivisione delle tettoie non è riportata a catasto;
- Il portico indicato all'estremità orientale del basso fabbricato lungo il confine sud in realtà non presenta più la copertura;
- L'altezza del locale di sgombero al rustico 1 è di 312 cm anziché 270 cm (presumibilmente perchè ancora al rustico);
- L'altezza del locale di sgombero al rustico 2 è di 312 cm anziché 290 cm (presumibilmente perchè ancora al rustico);
- L'altezza del locale di sgombero al rustico 3-4 è di 312 cm anziché 290 cm (presumibilmente perchè ancora al rustico);
- L'altezza media dei depositi 2-3 è di 265 cm circa anziché 280 cm;
- L'altezza media della tettoia è di 270 cm circa anziché 280 cm.

Piano primo:
- La partizione realizzata nel fienile che definisce il locale di sgombero al rustico 6 non è riportata a catasto.
Oltre a quanto specificato si rilevano leggeri scostamenti non significativi tra quanto rilevato e le rappresentazioni a catasto probabilmente riferibili a una rappresentazione grafica non di precisione (l'attuale rilievo è stato eseguito con laser scanner).

E' inoltre raffigurato e presente nel sub. 5 un basso fabbricato adibito a depositi e pollai che tuttavia verificato presso li uffici comunali non risulta censito e dunque totalmente privo di regolarità comunale e non sanabile (si rinvia al capitolo regolarità edilizia).

Del che sebbene all'oggi le planimetrie non risultino "aggiornabili" in quanto tale citato basso fabbricato risulta presente, in sede di regolarizzazione del compendio si dovranno aggiornare le planimetrie come concertato con l'autorità comunale competente e secondo le nuove indicazioni degli uffici territoriali competenti.

I numeri indicati a corredo delle destinazioni d'uso fanno riferimento alle indicazioni del rilievo grafico effettuato (allegato 08).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	9	3	2	C7	2	338 mq	359 mq	174,56 €	T-1	
	39	9	5	2	A2	1	8,5 vani	287 mq escluse aree scoperte 284 mq	460,94 €	T-1	
	39	9	1	Partita speciale A		BENE COMUNE NON CENSIBILE					
	39	9			Terreno	ENTE URBANO		4880 mq			

Corrispondenza catastale

Si rinvia a quanto a capitolo precedente.
Si rinvia all'allegato 04 in cui è presente l'atto a rogito ** Omissis **** di provenienza in cui sono ben dettagliati e descritti i beni e la loro provenienza.**

PRECISAZIONI

Si rinvia ai capitoli cronistoria catastale e alla regolarità edilizia, per importanti aspetti legati al compendio.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato principale è costituito da due piani fuori terra e come meglio illustrato nel seguito.

Al piano terra si trovano:
SUB. 5:
-Scala di salita al piano primo a cui si accede tramite una piccola gradonata rivestita in materiale lapideo che porta alla porta di ingresso in legno (coperta da un piccolo sporto con struttura in legno e manto in coppi).
-Alla destra della scala, al piano terra/rialzato, si trovano: un locale di sgombero al rustico (1) dotato di porta e finestra su cortile e di finestra su lato nord; un locale di sgombero al rustico (2) dotato di 2 finestre su cortile; entrambi sono dotai di camini e sono voltati con solai piani in latero-cemento;
-Alla sinistra della scala si trovano: un locale di sgombero al rustico (3) con finestra sul fronte nord e comunicante col sottoscala, dotato di finestrella e adibito a sede della caldaia; un locale di sgombero al rustico (4) dotato di finestra su cortile; entrambi questi locali sono voltati con solaio piano in latero-cemento; un locale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di sgombero al rustico (5) dotato di finestra su fronte nord e porta su cortile, voltato con volta a vela;
-La restante parte del piano terra al chiuso è un unico locale deposito ottenuto dall'unione di differenti ambienti (ex-stalle); per due campate presenta volte a vela e per la restante parte è voltato con voltini laterizi su putrelle in metallo; consta in totale di 4 finestre e 1 porta sul fronte nord e di 4 porte affacciate sul portico sporgente dal filo facciata a sud.
Tutti i suddetti locali si presentano, come detto, al rustico, con pavimento in massetto cementizio e pareti stonacate in laterizio a vista, come pure i solai e le volte/voltini di copertura (queste ultime oggetto di sabbiatura di finitura).
In generale le condizioni dei locali necessitano oltre che chiaramente di finiture (essendo ancora al rustico) ma anche di importanti interventi di pulizia e riordino visto le condizioni ancora estremamente "rustiche" con murature da intonacare, varchi delle porte da ultimare, alcune rive di voltino, etc.
Le poche strutture voltate ancora presenti si presentano molto belle e valorizzabili.

SUB. 3
-Tettoia a tutt'altezza all'estremità ovest;
-Portico sporgente dal filo facciata, prosecuzione della falda di copertura verso il cortile.
Entrambe presentano un battuto di cemento a pavimentazione.
La falda verso il cortile risulta incompleta a causa probabilmente di un qualche evento meteo che l'ha in parte divelta.
I pilastri della travata in tufo e laterizio e l'orditura lignea a vista restituiscono l'immagine del contesto agreste e dell'origine rurale del bene per quanto ancora da completare e recuperare.

Al piano primo si trovano:
SUB. 5
-Dalla scala di accesso a rampa unica si approda ad un disimpegno/corridoio (dotato di 3 finestre sul lato nord) che serve tutti i locali abitativi;
-A destra della scala si trovano: un locale soggiorno con 1 finestra sul lato nord e 1 finestra e 1 porta-finestra sul lato cortile (quest'ultima introduce ad un balcone); un locale cucina con 1 finestra e 1 porta-finestra sul lato cortile (quest'ultima introduce ad un balcone, in comune col soggiorno); dalla cucina una porta consente l'accesso alla scala (dotata di finestra su cortile) che porta al sottotetto non abitabile;
-A sinistra della scala si trovano: 2 camere, ciascuna dotata di 1 porta-finestra sul lato cortile che introducono ad un balcone comune; 1 servizio igienico con finestra sul lato nord, dotato di lavabo, wc, bidet, vasca e lavatrice.
Tutti i locali sono voltati con solai piani in latero-cemento; tutte le superfici sono intonacate e tinteggiate; le pareti di bagno e cucina presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche; tutte le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche; tutte le porte interne sono in legno.

L'impianto di riscaldamento ha come terminali radiatori in ghisa; il soggiorno è dotato anche di stufa/potagè; le camere sono dotate di climatizzatore.
Dal punto di vista conservativo, i locali abitativi si trovano in uno stato medio, essendo ormai un poco datati e presentando in molti punti depositi e annerimenti a causa di punti freddi (in particolare all'incrocio tra pareti e solaio di sottotetto).

SUB. 3
Al piano primo il sub. 3 consta semplicemente di un ex-fienile, nella quale è stato ricavato recentemente un piccolo locale di sgombero ancora al rustico (6).

Il basso fabbricato sul confine sud del lotto rientra tutto nel sub. 5. Si descrive per quanto non regolare e da rimuovere. (Si rinvia al capitolo 'regolarità edilizia').

Consta di:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Un recinto realizzato in metallo ad oggi scoperto (ma un tempo coperto da una struttura con montanti metallici (ancora visibili) e struttura lignea con manto probabilmente in lastre ondulate di fibro-cemento - tuttavia da caratterizzare);
-Un blocco coperto con falda unica, suddiviso in due locali deposito (uno dotato di portone su cortile e battuto di cemento come pavimento; l'altro dotato di porta con sopraluce e finestrella su cortile, battuto di cemento a pavimento e intonaci alle pareti).
-Un blocco coperto con doppia falda composto da portico sul quale affacciano due pollai su due livelli (l'area antistante ai due pollai è delimitata da recinzione metallica su paletti cementizi); annesso a questo blocco si trova un piccolo wc esterno.

Si rinvia ad una visione dettagliata del bene in allegati 08 (rilievo) e 09 (documentazione fotografica).

Occorre precisare che l'immobile possiede un grande bombolone di gas GPL collocato innanzi al fabbricato delimitato da recinzione, non censita. Anche tali delimitazioni dovrebbero essere adeguatamente rappresentate.
In generale il cascinale, fatto salvo la corrente elettrica, presenta utenze da verificare.
Al fine di meglio comprendere lo stato di conservazione del fabbricato si rinvia all'allegata documentazione fotografica. (Allegato 09).

Generalmente il fabbricato non si presenta in buone condizioni, anche all'esterno i prospetti in parte intonacati e i serramenti necessitano di importanti interventi manutentivi e/o di sostituzione/integrazione.

PARTI COMUNI

Trattasi di compendio unico costituito da fabbricato civile tipo cascinale con pertinente (tettoie/travate) e basso fabbricato non regolare a livello edilizio, sito in lotto di proprietà in parte delimitato. L'accesso al lotto avviene attraverso lotto di altra proprietà a seguito di servitù costituita con atto di trasferimento come meglio descritto al capitolo 'servitù'. Il lotto su cui sono collocati i fabbricati (costituenti un unico corpo in linea, al netto del fabbricato non regolare comunalmente per il quale si rimanda al capitolo afferente la regolarità edilizia) costituisce bene comune non censibile (ex sub. 1 - ente urbano al NCEU). Lateralmente al basso fabbricato, non regolare, è presente un cancello che consente l'accesso verso una striscia di lotto ancora di proprietà. Tale cancello risulta intercluso all'interno di una piccola area delimitata di cui non è chiaro l'utilizzo, comunque di proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al lotto (di cui al Foglio 39 Particella 9) avviene per tramite di una strada sterrata su lotto di altra proprietà (Foglio 39 particella 10) sul quale è stata costituita servitù prediale di passaggio, ovvero nell'atto di trasferimento dell'immobile originario esistente (fabbricato rurale di cui al Foglio 39 particella 9) **** Omissis **** presente in allegato 04, si legge: "***...si conviene che all'immobile oggetto del contratto competerà diritto di passaggio a piedi o con qualsiasi mezzo sulla strada di restante proprietà dei venditori per raggiungere l'Antica Strada comunale di Morano***".
***
Nell'atto di provenienza all'esecutata a rogito Notaio **** Omissis **** del 03/10/2006 si legge "***La vendita segue a corpo con le relative accessioni, pertinenze, ragioni, diritti e servitù di ogni genere inerenti al fabbricato venduto, che viene trasferito alla parte acquirente libero da vincoli, pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, con garanzia contro l'evizione, anche parziale, nello stato di fatto in cui si trova e di cui la parte acquirente si dichiara cognita."***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale è un edificio in linea in muratura portante in laterizi, con orizzontamenti sia voltati, sia in voltini su putrelle sia in solai piani in laterocemento; la copertura è in struttura lignea con puntoni/capriate e manto in coppi laterizi (e marsigliesi, nella sola porzione della tettoia sporgente dal filo facciata); gronde e pluviali in acciaio.

Nella porzione di tettoia a tutt'altezza (estremità ovest del fabbricato) sono ampiamente utilizzati blocchi in tufo frammisti a laterizi.
Al piano primo, affacciati sul cortile, si trovano due balconi in cls armato.
Le facciate sono generalmente intonacate e tinteggiate di bianco; i pilastri e le superfici delle murature della tettoia/fienile sono lasciate a vista.
I serramenti esterni quando esistenti in genere sono in legno e dotati di persiane in legno; le finestre del piano terra sulla facciata nord sono dotate di inferriate metalliche.

Il cancello carraio è in barre metalliche; la recinzione che delimita il cortile consta di un basso muretto di fondazione con soprastante rete elettrosaldata installata su paletti metallici a sezione tonda; nella recinzione è collocata una porta pedonale (confine ovest) ad oggi totalmente occlusa da infestanti.
Presso il lato nord del fabbricato principale è collocata una recinzione metallica con porticina, di delimitazione di un bombolone di GPL per l'alimentazione della caldaia.

Il basso fabbricato ad uso deposito, non regolare comunalmente e per il quale si rimanda al capitolo regolarità edilizia, è composto da due fabbricati realizzati in fasi distinte:

-Il blocco pollaio con annesso piccolo wc, realizzato in muratura laterizia intonacata e tinteggiata e voltato con voltini laterizi su putrelle metalliche, con copertura lignea e manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento, dotato di gronde in acciaio;
-Il blocco deposito realizzato in blocchi cementizi lasciati a vista; i solai inclinati sono realizzati in putrelle metalliche e tavelloni in laterizio lasciati a vista; manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento; serramenti in metallo con vetri semplici.

In generale il complesso risente di una limitata manutenzione, è dunque trascurato e nelle parti esterne invaso da infestanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata che vi ha la residenza (come da certificato in allegato 03) e dalla sua famiglia, risulta pertanto ingombro di arredi ed oggettistica di proprietà della stessa e del suo nucleo familiare come meglio illustrato nella documentazione fotografica a corredo dell'elaborato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/05/1981** al **03/10/2006**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Caire Giovanni##	15/05/1981	52462	7288
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di CASALE MONFERRATO	09/06/1981	2981	2449
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/10/1988** al **03/10/2006**	**** Omissis ****	**PERMUTA (scrittura privata con sottoscrizione autenticata)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Giorgio Baralis##	10/10/1988	33267	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Casale Monferrato	07/11/1988	4760	3614
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/10/2006** al **10/03/2026**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		##Notaio Armando Aceto##	03/10/2006	170669	18640
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di CASALE MONFERRATO	21/10/2006	6168	4081
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Atto di compravendita al rogito **** Omissis **** è stato reperito presso l'Archivio Notarile distrettuale di Casale Monferrato ed è presente in allegato 04.

In ordine alla Permuta a favore della **** Omissis **** nella Nota di trascrizione si legge: si precisa che unici soci della società semplice sono le signore: **** Omissis ****

****la data del 10/03/2026 è da intendersi come "all'oggi".*

Si precisa quanto riportato in certificazione notarile:

##Nel ventennio in esame:

a ****omissis****, la quota dell'interno in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti in CASALE MONFERRATO (AL) così censiti:
Foglio 39 particella 9 Sub, 5, 9 e 3
è pervenuta per atto di compravendita del ****omissis****, trascritto il 21/10/2006 nn. 6168/4081 da potere di ****omissis****.

Nella sezione D – Ulteriori informazioni della Nota di trascrizione si legge:
"SI PRECISA CHE I SIGNORI: -****omissis****; SONO INTERVENUTI ALL'ATTO QUALI UNICI SOCI DELLA SOCIETA' VENDITRICE "MEZZANINO SOCIETA' SEMPLICE", CON SEDE IN CASALE MONFERRATO, FRAZIONE POPOLO, ANTICA STRADA COMUNALE DI MORANO, CASCINA MEZZANINO, ****omissis**** (COSTITUITA CON ATTO PER AUTENTICA ****omissis**** IN DATA 15 MAGGIO 1981, REPERTORIO N. 52.461). CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE SONO STATI TRASFERITI IMMOBILI IN CASALE MONFERRATO (AL), FRAZIONE POPOLO, ANTICA STRADA COMUNALE DI MORANO: * FABBRICATO COMPOSTO DA PIANO TERRENO (DUE LOCALI DEPOSITO, LAVANDERIA, DUE LOCALI DI SGOMBERO, UNA CAMERA, TETTOIA E IN CORPO STACCATO DUE LOCALI
DEPOSITO, DUE POLLAI, DUE PORTICI, W.C., CORTILE) , PIANO PRIMO (DUE CAMERE, BAGNO, DISIMPEGNO, CUCINA, SOGGIORNO, DUE BALCONI, FIENILE) CON BENE COMUNE NON CENSIBILE A C.F. FOGLIO 39 N. 9 SUB. 1 - STRADA VECCHIA MORANO - PIANO T; FABBRICATO ENTROSTANTE AD AREA CONTRADDISTINTA A C.T. FOGLIO 39 N. 9 ENTE URBANO DI ARE 48.80 (DERIVANTE DALLA FUSIONE DEL FOGLIO39 N. 9 ENTE URBANO DI ARE 23.85 E DEL FOGLIO 39 N. 61 SEMINATIVO IRRIGUO DI ARE 24.95)."

A ****omissis**** l'intera piena proprietà dell'originario terreno Foglio 39 p.lla 61 è pervenuto per atto di permuta del 10/10/1988 numero di repertorio 33267 ****omissis**** trascritto il 07/11/1988 nn. 4760/3614 da potere di ****omissis****.

A ****omissis****, l'intera proprietà dell'originario terreno Foglio 29 p.lla 9 (così indicato in certificazione notarile ma il Foglio corretto è il 39) è pervenuta per atto di compravendita del 15/05/1981 numero di repertorio 52462/7288 ****omissis**** trascritto il 09/06/1981 nn. 2981/2449 da potere di ****omissis****.

In ordine alle provenienze in allegato 04 sono presenti scansioni atti di provenienza e note, più specificatamente:

- Atto di compravendita al rogito **** Omissis ****reperito presso l'Archivio Notarile distrettuale di Casale Monferrato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Nota di trascrizione Registro generale 4760, Particolare 3614 del 07/11/1988 dell'atto **** Omissis ****;
- Nota di trascrizione Registro generale 6168, Particolare 4081 del 21/10/2006 dell'atto **** Omissis ****;
- Atto di cui alla precedente trascrizione (di provenienza) reperito presso l'Archivio Notarile di Novara **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Alessandria - Servizio di aggiornate al 08/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/10/2006
  Reg. gen. 6169 - Reg. part. 1186
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 200.000,00
  Interessi: € 100.000,00
  Percentuale interessi: 4,50 %
  Rogante: Notaio ##Armando Aceto##
  Data: 03/10/2006
  N° repertorio: 170670
  N° raccolta: 18641
  Note: Ispezione ipotecaria in allegato 05. Si legge nella Sezione D - Ulteriori informazioni della nota di iscrizione: *"I GARANTI SIGNORI: **** Omissis ****, SI SONO COSTITUITI FIDEIUSSORI SOLIDALI CON IL "MUTUATARIO" NEI CONFRONTI DELLA "BANCA" SINO ALLA CONCORRENZA DELLA SOMMA DI EURO 260.000,00 PER L'ADEMPIMENTO DI QUALSIASI OBBLIGAZIONE DEL "MUTUATARIO" STESSO, SUOI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA, DERIVANTE DAL MUTUO, SUE PROROGHE ANCHE TACITE E RINNOVAZIONI.LA FIDEIUSSIONE SARA' REGOLATA DALLE NORME RIPORTATE ALL'ART. 6 DELLE "NORME GENERALI" ALLEGATE A COTRATTO. IMMOBILI DA IPOTECARE: IN COMUNE DI CASALE MONFERRATO (AL), FRAZIONE POPOLO, ANTICA STRADA COMUNALE DI MORANO: FABBRICATO COMPOSTO DA PIANO TERRENO (DUE LOCALI DEPOSITO, LAVANDERIA, DUE LOCALI DI SGOMBERO, UNA CAMERA, TETTOIA E IN CORPO STACCATO DUE LOCALI DEPOSITO, DUE POLLAI, DUE PORTICI, W.C., CORTILE), PIANO PRIMO(DUE CAMERE, BAGNO, DISIMPEGNO, CUCINA, SOGGIORNO, DUE BALCONI, FIENILE) ENTROSTANTE AD AREA AL CATASTO TERRENI FOGLIO 39 N. 9 - ENTE URBANO DI ARE 48.80."*

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a VERCELLI il 01/04/2025
  Reg. gen. 1585 - Reg. part. 1281
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro **** Omissis ****
Note: Si legge nella Sezione D - Ulteriori informazioni della nota di trascrizione del pignoramento: *"IN DATA 22 NOVEMBRE 2024 ****omissis**** HA NOTIFICATO **** omissis**** LA COPIA ATTESTATA CONFORME DEL CONTRATTO D I MUTUO, UNITAMENTO AL PEDISSEQUO ATTO DI PRECETTO, PER L'IMPORTO COMP LESSIVO DI EURO 28.639,73;LA NOTIFICA DELL'ATTO DI PRECETTO AI SIG.RI ****omissis**** SI E' PERFEZIONATA IN DATA 07 DICEMBRE 2024."*

In allegato 05 dettaglio ispezione ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato insiste su di un lotto di 4880 mq (dichiarati catastalmente).

Il Piano Regolatore Generale Comunale Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164 Variante n. 27 (art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.) individua il lotto alla Tavola 3b1 dell'assetto generale del piano come 'categoria omogenea di uso del suolo e/o d'intervento (artt. 11 e 13 delle NTA).

Nello specifico si tratta di parte del territorio destinato ad uso agricolo E.

Il tecnico comunale nello specifico lo ha ricondotto ad area Ep - EP1 art. 13.14 delle NTA.
Ep1 - nuclei edificati ed edifici di carattere residenziale extragricolo per cui saranno ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia anche con aumenti della superficie residenziale utile lorda in misura non superiore al 20% e con altezza non superiore a mt 7,50, necessari per l'inserimento di impianti igienico-sanitari o per l'adeguamento degli stessi; nonché interventi per realizzare autorimesse, entro o fuori terra, nella misura fissata dall'art.18 L.765/67, prioritariamente col recupero dei volumi rustici o dei bassi fabbricati eventualmente presenti.

Si rinvia comunque all'allegato 10 per il dettaglio di piano e l'aspetto idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In ordine alla regolarità edilizia si precisa quanto segue:
è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di casale Monferrato. L'archivio edilizio sull'immobile oggetto di perizia ha individuato le seguenti pratiche:

- **Concessione n. 35 rilasciata il 03/03/1983**, (prot. 1982/08301 del 29/04/1982) - richiedente **** Omissis **** per intervento di risanamento conservativo e di parziale ristrutturazione edilizia per MUTAMENTO D'USO di atterzzature agricole in abitazione nel fabbricato sito in fraz. Popolo Starda Antica per Morano (Cascina Mezzanino).
- **Concessione in VARIANTE alla pratica precedente rilasciata il 19/08/1992** (PROT. 1992/13707 DEL 11/05/1992) per concessione in sanatoria per le opere eseguite in variante al progetto di cui alla concessione 35 consistenti in modifiche distributive e di prospetto.

La pratica in sanatoria risulta piuttosto coerente con quanto effettivamente realizzato al netto di difformità nelle altezze e ad altre divergenze probabilmente legate a rappresentazione imprecisa e al mancato completamento delle opere. A tale fine si rinvia all'allegato 08 rilievo cui segue la sovrapposizione tra il rilievo (che si precisa essere stato realizzato con laser scanner) e la pratica comunale citata, ove è possibile verificare (al netto come detto di piccole imprecisioni) di una soddisfacente sovrapponibilità "muraria", si rilevano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tuttavia una serie di "piccole difformità" legate a locali non ultimati e/o comunque lievemente mutati come segue:

-La recinzione che definisce il cortile e il cancello carraio non sono riportate nelle pratiche agi atti;
-Il basso fabbricato realizzato lungo il confine sud non è riportato nelle pratiche agli atti;
-Non è indicata la presenza della recinzione di delimitazione del bombolone GPL;
Piano terra:
-Destinazione d'uso dei locali differente in due casi: le 4 camere a piano terra sono in realtà al momento locali di sgombero al rustico;
-Porta tra i locali di sgombero al rustico 1 e 2 è più larga nella realtà;
-Porta tra i locali di sgombero al rustico 3 e il sottoscala è più larga nella realtà;
-Porta tra i locali di sgombero al rustico 4 e 5 è più larga nella realtà;
-La porta di collegamento tra locale di sgombero al rustico 5 e il deposito 1 non è riportata agli atti;
-Diverse finestre dei fronti nord e sud sono nella realtà leggermente scostate e spesso hanno dimensioni diverse; alcune delle finestre che collegano tettoia e deposito 1 sono state trasformate in porte;
-La tramezza tra locali di sgombero al rustico 3 e 4 non è riportata agli atti;
-La vasca tra i primi due pilastri della tettoia non è riportata agli atti;
-La tramezza lignea a suddivisione delle tettoie non è riportata agli atti;
-Lo sporto a copertura dell'ingresso gradonato non è riportato a progetto;
-Lo sporto del tetto sulla portafinestra più esterna del balcone di sinistra non è riportata agli atti;
-L'altezza del locale di sgombero al rustico 1 è di 312 cm anziché 270 cm;
-L'altezza del locale di sgombero al rustico 2 è di 312 cm anziché 290 cm;
-L'altezza del locale di sgombero al rustico 3-4 è di 312 cm anziché 295 cm.

Piano primo:
-La partizione realizzata nel fienile che definisce il locale di sgombero al rustico 6 non è riportata agli atti.
Oltre a quanto specificato si rilevano leggeri scostamenti non significativi tra quanto rilevato e le rappresentazioni agli atti; alcuni sono probabilmente dovuti a difetti di rappresentazione grafica o scostamenti dovuti alla scansione dei documenti; altri sono scostamenti rilevabili sulla base delle quote riportate nei disegni agli atti.

Tali scostamenti riguardano la collocazione delle tramezze interne, lo spessore dei muri, il posizionamento di alcune apertura, la dimensione dei balconi.

Gli elementi di cui sopra, prevalentemente ricadenti nelle tolleranze, possono essere sanate attraverso l'applicazione dell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività) ovvero ai sensi del comma 1 mediante la presentazione di pratica in sanatoria per la regolarizzazione delle piccole difformità rilevate, mediante il pagamento di sanzione di euro 1.032 oltre a diritti di segreteria comunale e costi per la presentazione di pratica comunale, per un costo complessivo stimato orientativamente in euro 5/6.000,00.

Quanto sopra fatto la salvo la demolizione degli elementi realizzati senza le dovute autorizzazioni e dunque abusivi, ovvero il basso fabbricato ad uso depositi/pollai/bagno esterno. Tale fabbricato, attualmente ricompreso nella scheda di cui al subalterno 5, non risulta rappresentato in nessuna delle pratiche comunali citate (benchè citato nell'atto di trasferimento della proprietà all'esecutata), tuttavia tale fabbricato non risulta agli atti ante 1967, come verificato attraverso planimetrie topografiche presso gli uffici comunali, e dunque realizzato senza le dovute autorizzazioni e all'oggi non sanabile.

All'art. 13.14 delle NTA si legge infatti *"Ep1 - nuclei edificati ed edifici di carattere residenziale extragricolo per cui saranno ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia anche con aumenti della superficie residenziale utile lorda in misura non superiore al 20% (...) prioritariamente col recupero dei volumi rustici o dei*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bassi fabbricati eventualmente presenti." Essendo esistente tutto il volume di cui al subalterno 3, eventuali autorimesse o edifici a servizio andranno recuperati in tali volumi non dando quindi la possibilità di edificare altro, e dunque di sanare quanto impropriamente esistente.

Anche la realizzazione della tramezzatura non ultimata esistente nel fienile (indicata in rilievo come locale di sgombero al rustico 6) ai fini di una sanatoria più economica dovrebbe essere rimossa, salvo diverse esigenze di un eventuale subentrante, così come meglio sarebbe rimuovere le partizioni a terra (pollai, etc.).

Pratiche comunali in allegato 11.

Si intende precisare che quanto sopra risulti malgrado nell'atto di provenienza a rogito **** Omissis **** si legga "*con riferimento all'art. 46 (L.) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 la parte venditrice, ammonita ai sensi degli articoli 3 e 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che il fabbricato oggetto di vendita è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e per i lavori successivamente eseguiti (...) sono state rilasciate Concessioni ad edificare n. 35 del 3 marzo 1983 e successiva concesione in sanatoria in data 19 agosto 1992 protocollo n. 13707/380 R.D. entrambe dal Sindaco del Comune di Casale Monferrato". Nell'atto ti trasferimento al subalterno 5 si cita specificatamente: "in corpo staccato due locali dpeosito, due pollai, due portici, w.c., cortile...*"
Così come citato altresì nell'atto precedente a rogito ****omissis****, tuttavia anche quest'ultimo atto risulta del 1981 ovvero di molto successivo al 1967 inoltre mentre la struttura del fabbricato principale rientra specificatamente negli edifici ante 1967, il fabbricato cortilizio basso nell'area di pertinenza è edificato il blocchi cementizi poco diffusi negli anni antecedenti gli anni '70 coerentemente alle indagini svolte presso gli uffici comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non essendo in presenza di proprietà costituita in condominio non sono presenti vincoli condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della presente stima si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto. Sebbene il fabbricato oggetto di valutazione, per consistenza e configurazione, avrebbe potuto essere teoricamente suddiviso in più lotti autonomi, si è ritenuto più congruo procedere alla formazione di un lotto unico. Ciò in considerazione della tipologia immobiliare – trattandosi di cascinale – nonché della posizione isolata e delle caratteristiche complessive del compendio, elementi che rendono il bene maggiormente appetibile sul mercato qualora proposto in un'unica entità.

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

- **Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) e sue pertinenze - Strada Antica per Morano 32**

  Inquadramento territoriale

  Il Comune di Casale Monferrato, ove è ubicato il compendio oggetto di stima, è situato in Piemonte, nella provincia di Alessandria. Il territorio comunale si estende su una superficie di circa 86,32 km^2 e si colloca a un'altitudine media di 116 m s.l.m.. Il Comune rappresenta il principale centro urbano del Basso Monferrato e conta una popolazione residente di circa 32.900 abitanti. Dal punto di vista morfologico il territorio presenta caratteristiche miste: il nucleo urbano principale e le frazioni settentrionali insistono su una piana alluvionale, mentre la porzione meridionale del territorio comunale è caratterizzata da rilievi collinari appartenenti all'area del Monferrato, riconosciuti come Patrimonio UNESCO. Sotto il profilo urbanistico e funzionale, la città svolge il ruolo di centro di riferimento comprensoriale, erogando servizi di livello sovracomunale per un bacino d'utenza stimato in oltre 100.000 abitanti. L'assetto dei servizi alla persona risulta completo: nel territorio comunale sono presenti presidi sanitari, istituti scolastici di ogni ordine e grado, nonché numerosi uffici della Pubblica Amministrazione. Il sistema commerciale si articola tra il centro storico, caratterizzato da una forte vocazione terziaria e commerciale di prossimità, e le aree periferiche, nelle quali si concentrano medie e grandi strutture di vendita, localizzate prevalentemente lungo le direttrici di collegamento verso Alessandria e Vercelli. Il sistema dei trasporti rappresenta uno dei principali elementi di accessibilità del territorio. Casale Monferrato si colloca infatti in posizione strategica all'interno del quadrilatero infrastrutturale Torino – Milano – Genova – Svizzera. Sotto il profilo viario, il Comune è servito dall'autostrada A26 (Voltri – Gravellona Toce), con i caselli Casale Monferrato Nord e Casale Monferrato Sud. La SS31 e la SP31 bis assicurano inoltre collegamenti diretti con i centri di Vercelli, Mortara e Alessandria. Per quanto concerne il trasporto ferroviario, la stazione di Casale Monferrato è collocata lungo le linee Casale Monferrato – Alessandria e Casale Monferrato – Chivasso, con collegamenti indiretti verso Milano (via Mortara) che favoriscono i flussi di pendolarismo lavorativo. La mobilità locale è garantita da linee di trasporto pubblico urbano gestite da AMC, che collegano le principali frazioni al centro cittadino.

  Inquadramento della zona

  La zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di perizia è compresa tra la frazione Casale Popolo e l'alveo del fiume Po, e presenta caratteristiche territoriali specifiche. Dal punto di vista morfologico si tratta di un'area pianeggiante, con suoli prevalentemente destinati ad uso agricolo e residenziale sparso. La frazione Casale Popolo si configura come un centro abitato secondario dotato di una propria autonomia funzionale, con la presenza di servizi di base quali scuola dell'infanzia, servizi di prima necessità e ufficio postale, pur risultando strettamente integrata con il nucleo urbano principale di Casale Monferrato. L'area compresa tra l'abitato e il corso del fiume Po è inoltre interessata da vincoli paesaggistici e ambientali connessi alla presenza del Parco del Po piemontese, che ne limitano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'espansione edilizia e industriale, privilegiando la conservazione naturalistica e lo sviluppo di insediamenti a bassa densità edilizia.

Descrizione del compendio

L'immobile oggetto di stima, denominato "Cascina Mezzanino" (individuata nel PRGC come Cascina Spina), è localizzato in un contesto caratterizzato dalla presenza di cascine rurali sparse, storicamente insediate per la coltivazione della piana alluvionale del Po. La cascina è situata a circa 800 metri dall'argine del fiume Po, in sinistra idrografica, in un ambito prevalentemente agricolo. Il compendio oggetto di stima insiste su una particella catastale che risulta parzialmente occupata dal complesso edilizio con cortile cintato, mentre la restante porzione di area è attualmente lasciata a incolto. Il complesso immobiliare è costituito da: un fabbricato principale in linea, sviluppato su due piani fuori terra, composto da una porzione a destinazione abitativa e da una porzione destinata a depositi e tettoie; un basso fabbricato pertinenziale, sviluppato su un solo piano fuori terra, posto lungo il confine sud della proprietà, a destinazione deposito (per il quale si rimanda al capitolo relativo alla regolarità edilizia, risultando non conforme sotto il profilo urbanistico); un ampio cortile pertinenziale. La particella risulta circondata da altre proprietà private e l'accesso avviene tramite una strada sterrata, costituita quale servitù di passaggio sulla particella n. 10, che consente il collegamento con la Strada Antica di Morano. Si evidenzia che l'immobile non è direttamente servito da linee di trasporto pubblico, risultando pertanto raggiungibile esclusivamente mediante mezzi privati. Si rinvia, per maggiore dettaglio sulle operazioni di rilievo, alla documentazione allegata "Verbali di sopralluogo" (Allegato n. 01).
Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 39, Part. 9, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C7

- Fg. 39, Part. 9, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2

- Fg. 39, Part. 9, Sub. 1, Partita speciale A, Bene Comune Non Censibile

- Fg. 39, Part. 9, ente urbano – 4880 mq

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

Il compendio oggetto della procedura esecutiva, è costituito da un fabbricato civile, ex rurale, costituito da una manica di cascinale su due livelli, di cui una parte abitativa, discretamente tenuta e altre parti ancora al rustico, necessitante di importanti interventi di ristrutturazione e completamento con la necessità, ai fini della regolarizzazione di demolizione di alcune strutture (basso fabbricato). Il bene è dotato di un' area cortilizia delimitata e di una parte di lotto esterna alla delimitazione. L'acceso avviene grazie a servitù su fondo limitrofo.

Il compendio, è pignorato per la sua quota intera 1/1, si riepiloga a seguire la procedura seguita per la stima del più probabile valore di mercato del bene, verificata anche sulla base del metodo sintetico comparativo con beni simili.

In particolare al fine della stima vengono applicate le *"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate – Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".*

Ai sensi di quanto sopra, il valore normale del bene è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri calcolata ai sensi dell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto si procede seguendo le suddette indicazioni.

Porzione di immobile abitativo avente catastalmente categoria A/2 - abitazione di tipo civile di cui al sub. 5 (appartamento al P.1 con locali pertinenziali di deposito e di sgombero al P.T.)

Superficie convenzionale totale individuata: 335,57 mq.

Individuazione coefficiente K **piano primo**:

(appartamento P.1 sub. 5)

K1 (taglio superficie) – 135,79 mq - 0,3
K2 (livello di piano) - piano primo - 0,4
K = (K1 + 3xK2)/4 = (0,3 + 3x0,4)/4= **0,375**

Il valore normale si ottiene con la seguente formula:
Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)
Valore normale unitario= Val OMI MIN + (Val OMI Max – Val OMI Min) x K

Valore unitario lordo OMI – Provincia di ALESSANDRIA, Comune di Casale Monferrrato, interrogazione anno 2025– semestre 1, zona extraurbana agricola, valore di mercato per tipologia prevalente abitazioni di tipo civile:
in stato conservativo normale Minimo =560,00 euro/mq
in stato conservativo normale Massimo = 840,00 euro/mq

Valore normale unitario appartamento = 560,00 + (840,00 – 560,00) x 0,375= **665,00 euro/mq**

A tale valore si applicano dei coefficienti correttivi normalmente utilizzati nella prassi estimativa, per ragguagliare il bene rispetto ad età, qualità e stato di manutenzione.

Si applica per la parte abitativa (piano primo) in buono stato conservativo – riferito ai locali interni- un coefficiente correttivo per età e qualità dell'edificio 10-20 anni medio in stato buono – 0,75

Valore normale unitario = 665,00 euro/mq x 0,75 = 498,75 euro/mq

Valore del bene = 498,75 x 135,79 = 67'725,26 € = 67'750,00 €

***
Individuazione coefficiente K **piano terreno**:

(locali al piano terreno sub. 5 ragguagliati -62,98 mq sup. convenzionale oltre a S convenzionale ragguagliata area di pertinenza cortile/lotto 136,80 → 199,78 mq)

K1 (taglio superficie) – 199,78 mq - 0
K2 (livello di piano) - piano terreno - 0,2
K = (K1 + 3xK2)/4 = (0 + 3x0,2)/4= **0,15**

Il valore normale si ottiene con la seguente formula:
Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)
Valore normale unitario= Val OMI MIN + (Val OMI Max – Val OMI Min) x K

Valore unitario lordo OMI – Provincia di ALESSANDRIA, Comune di Casale Monferrrato, interrogazione anno 2025– semestre 1, zona extraurbana agricola, valore di mercato per tipologia prevalente abitazioni di tipo civile:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in stato conservativo <u>normale Minimo</u> =560,00 euro/mq
in stato conservativo <u>normale Massimo</u> = 840,00 euro/mq

Valore normale unitario appartamento = 560,00 + (840,00 – 560,00) x 0,15= **602,00 euro/mq**

A tale valore si applicano dei coefficienti correttivi normalmente utilizzati nella prassi estimativa, per ragguagliare il bene rispetto ad età, qualità e stato di manutenzione.

Si applica per tali porzioni assolutamente incomplete, non finite e comunque mal conservate - un coefficiente correttivo per età e qualità dell'edificio 21-40 anni popolare in stato pessimo a conguaglio della condizione 'al rustico' – 0,50

Valore normale unitario = 602,00 euro/mq x 0,50 = 301,00 euro/mq

Valore del bene = 301,00 x 199,78 = 60'133,78 € = 60'150,00 €

***

Per la porzione di edificio di cui al sub. 3 (travate/fienili)
Tipologia edilizia OMI corrispondente → si applica benchè C7 il C6 cat. Esistente OMI → Box →
in stato conservativo <u>normale Minimo</u> =380,00 euro/mq
in stato conservativo <u>normale Massimo</u> = 570,00 euro/mq

Calcolo:
Valore normale unitario= (380,00+570,00)/2= 475,00 euro/mq
Si applica un coefficiente correttivo per età, qualità dell'edificio e stato di conservazione di 0,6
Valore normale unitario= 475,00 euro/mq x 0,6 = 285,00 euro/mq

Superficie di cui al sub 3 ragguagliata 86,31 mq

Valore normale= 285,00 x 86,31 superficie ragguagliata = 24'598,35 € = 24'600,00 €

***
Le cifre così ottenute risultano già comprensive e ragguagliate del deprezzamento per demolizione delle superfetazioni esistenti (tramezzature incongrue e basso fabbricato) e delle condizioni generali del bene.

Prezzo complessivo:

67'750,00 € +60'150,00 € + 24'600,00 € = 152'500,00 €

Tale valore medio unitario risulta in linea con quanto analizzato nel mercato locale, nonchè con l'attuale flessione del mercato immobiliare e le condizioni di conservazione generale del fabbricato, necessitanti interventi importanti, tra cui la demolizione del basso fabbricato, con quanto ne consegue per smaltimenti, etc. delle macerie pur considerando la posizione e le peculiarità del bene che offrono buone soluzioni abitative a seguito però di pesanti interventi edilizi.

Importo da considerarsi già comprensivo dei costi di sanatoria e dei costi per demolizioni porzioni incongrue in quanto già 'valutate' nell'applicazione dei coefficienti di deprezzamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato civile e sue pertinenze in Casale Monferrato (AL) - Strada Antica per Morano 32	100,00%	€ 152'500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che il compendio oggetto di stima è costituito da un cascinale (originariamente edificio rurale) successivamente civilizzato, il quale presenta alcune irregolarità edilizie che comportano la necessità di procedere alla demolizione di un basso fabbricato pertinenziale. Tale circostanza è stata opportunamente considerata nella determinazione del valore di stima.

Il suddetto basso fabbricato risulta indicato negli atti di provenienza ed è altresì censito al Catasto; tuttavia, lo stesso non ha trovato riscontro negli archivi comunali né nelle planimetrie antecedenti al 1967 disponibili presso gli uffici tecnici competenti.

Si evidenzia, in ogni caso, che tale manufatto versa in pessimo stato di conservazione e manutenzione e, pertanto, la sua demolizione non comporta un particolare deprezzamento del bene nel suo complesso, il quale mantiene comunque una propria appetibilità sul mercato.

Oltre all'espletamento delle eventuali pratiche di sanatoria edilizia presso il Comune competente, dovrà altresì essere effettuata la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, secondo le modalità indicate nel presente elaborato peritale.

Si segnala inoltre la presenza, sulla copertura del suddetto basso fabbricato, di lastre ondulate simil-cemento, per le quali non si può escludere la possibile presenza di cemento-amianto. Considerata tuttavia la limitata estensione della superficie interessata, l'eventuale intervento di rimozione e smaltimento non incide in modo sostanziale sul valore complessivo del bene.

Per una compiuta definizione delle modalità di accesso al lotto, che risulta intercluso tra altri fondi, si rinvia altresì alla lettura del capitolo relativo alle servitù.

*****

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

Vercelli, li 12/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
****omissis****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di Coniugio
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato di Residenza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti di provenienza - note
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie - pregiudizievoli
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Sovrapposizione catasto - rilievo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo e sovrapposizione rilievo con comunale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto di P.R.G.C.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Pratiche comunali
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto OMI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009