

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. *****omissis*****, nell'Esecuzione Immobiliare **40/2025** del R.G.E. riunita con la **132/2025** del R.G.E. (riunione delle procedure disposta con decreto dell'Ill.mo G.E. del 15/12/2025), promossa da

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

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

| | |
|--|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) E LOTTO DI PERTINENZA- Cantone Grassi n. 23..... | 4 |
| Bene N° 2 - capannone e sue pertinenze ubicati a Balzola (AL) - Case Spare, Cascina Ambrosina | 5 |
| Lotto 1 | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Confini | 6 |
| Consistenza | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Dati Catastali..... | 8 |
| Stato conservativo | 10 |
| Parti Comuni | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 12 |
| Stato di occupazione..... | 12 |
| Provenienze Ventennali | 12 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 13 |
| Normativa urbanistica..... | 15 |
| Regolarità edilizia..... | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali | 18 |
| Lotto 2 | 18 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 18 |
| Titolarità..... | 18 |
| Confini | 18 |
| Consistenza | 19 |
| Cronistoria Dati Catastali | 19 |
| Dati Catastali..... | 20 |
| Precisioni | 21 |
| Stato conservativo | 22 |
| Parti Comuni..... | 23 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 23 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 23 |
| Stato di occupazione..... | 24 |

| | |
|---|----|
| Provenienze Ventennali..... | 24 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 25 |
| Normativa urbanistica..... | 27 |
| Regolarità edilizia..... | 27 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 28 |
| Stima / Formazione lotti..... | 28 |
| Lotto 1 | 28 |
| Lotto 2 | 31 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 33 |



In data 26/07/2025, il sottoscritto ***omissis***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per la Esecuzione Immobiliare n. 40/2025 del R.G.E., e in data 30/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito; in data 15/12/2025 la procedura veniva riunita con la n. 132 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile e lotto di pertinenza ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Grassi n. 23 (Coord. Geografiche: 45°09'37.5"N 8°26'52.9"E)
- **Bene N° 2** - Capannone e sue pertinenze ubicato a Balzola (AL) - Case Sparse, Cascina Ambrosina (Coord. Geografiche: 45°10'04.1"N 8°26'22.6"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) E LOTTO DI PERTINENZA- CANTONE GRASSI N. 23

Il bene costituito da un edificio residenziale dotato di un ampio terreno a corredo è sito presso il Comune di Casale Monferrato. Quest'ultimo è situato in Piemonte nella provincia di Alessandria e si estende su una superficie di circa 86,32 km² a un'altitudine media di 116 m s.l.m. Rappresenta il principale centro del basso Monferrato, con una popolazione residente di circa 32.900 unità. La morfologia del territorio è mista: il nucleo urbano e le frazioni settentrionali poggiano su una piana alluvionale, mentre la porzione meridionale è caratterizzata da rilievi collinari inclusi nel patrimonio UNESCO. Sotto il profilo urbanistico, la città funge da centro erogatore di servizi di livello comprensoriale per un bacino d'utenza di oltre 100.000 persone.

L'assetto dei servizi alla persona è completo: sono presenti presidi sanitari (Ospedale Santo Spirito), istituti scolastici di ogni ordine e grado, e uffici della Pubblica Amministrazione. Il contesto commerciale è duplice: un centro storico a forte vocazione terziaria e una corona periferica dotata di medie e grandi strutture di vendita localizzate principalmente lungo le direttrici per Alessandria e Vercelli.

Il sistema dei trasporti è uno dei punti di forza del territorio. Casale Monferrato è un nodo strategico di interconnessione tra il Quadrilatero Torino-Milano-Genova-Svizzera.

Rete Viaria: Il comune è servito dall'autostrada A26 (Voltri-Gravellona Toce) con i caselli Casale Nord e Casale Sud. La SS31 e la SP31 bis garantiscono collegamenti rapidi verso Vercelli, Mortara e Alessandria.

Trasporto Ferroviario: La stazione di Casale è posta sulle linee Casale-Alessandria e Casale-Chivasso, con collegamenti diretti verso Milano (via Mortara) che favoriscono il pendolarismo professionale.

L'immobile si colloca a nord del Cantone Grassi, nucleo frazionale nella porzione nord del Comune. Morfologicamente è un'area di pianura, con suoli a prevalente destinazione agricola e residenziale. Il Cantone Grassi, facente parte della frazione Casale Popolo, si configura come un nucleo satellite dotata di una propria autonomia funzionale, ma strettamente integrato al nucleo urbano principale.

In particolare l'immobile oggetto di stima, denominata Cascina Monferrina, si colloca in una zona popolata da diverse cascine sparse, nate nel corso dei secoli per la coltivazione della piana.

Il lotto oggetto di stima è composto da due particelle (una occupata dalla cascina e un'altra di terreno che la

circonda per intero) che formano un tutt'uno quasi completamente cintato.

La "cascina" consta all'oggi di: un fabbricato in linea di 2 piani fuori terra composto da locali abitativi e da altri destinati a depositi e tettoie; una serie di bassi fabbricati/tettoie variamente sparsi all'interno della proprietà con funzioni a servizio del giardino/cortile. (Tuttavia in ordine a questi si rinvia al capitolo regolarità edilizia).

La particella è circondata a nord, ovest e sud da altre particelle private mentre a est confina con una strada comunale, dalla quale si accede alla proprietà tramite un accesso carraio e uno pedonale.

BENE N° 2 – CAPANNONE E SUE PERTINENZE UBICATI A BALZOLA (AL) - CASE SPARE, CASCINA AMBROSINA

Il fabbricato trova collocazione presso il Comune di Balzola, il quale, situato nell'estremità nord-occidentale della Provincia di Alessandria, si colloca in una posizione di cerniera tra il Monferrato casalese e la piana risicola vercellese. Il territorio, prevalentemente pianeggiante e a spiccata vocazione agricola, ospita una popolazione residente di circa 1.300 abitanti. Il contesto urbano è caratterizzato da un nucleo storico consolidato e da aree di recente espansione residenziale, inserite in un paesaggio rurale tranquillo e di pregio ambientale.

Sotto il profilo dei servizi alla persona, il centro abitato garantisce le dotazioni di base essenziali, tra cui gli uffici municipali, lo sportello postale, la farmacia, scuole dell'infanzia e primarie, oltre a esercizi commerciali di vicinato e strutture ricreative. Per i servizi di ordine superiore, quali strutture ospedaliere, istituti d'istruzione secondaria e centri commerciali, il polo di riferimento principale è la vicina città di Casale Monferrato, distante circa 8 km.

Il sistema dei collegamenti e trasporti risulta efficiente: il territorio è attraversato dalla Strada Provinciale 31 (Casale-Vercelli), arteria fondamentale per gli spostamenti locali. La mobilità su ferro è servita dalla linea Casale-Vercelli (con fermata dedicata), mentre l'accessibilità autostradale è garantita dai caselli di Casale Monferrato Nord e Sud sull'Autostrada A26 (Genova-Gravellona Toce), situati a circa 10-15 minuti di percorrenza.

Il Comune confina a est e sud con Casale Monferrato, a ovest con Morano sul Po e Villanova Monferrato, e a nord con i comuni vercellesi di Rive e Costanzana.

L'immobile si colloca nel margine sud-est del territorio comunale, poco a nord del Cantone Grassi, facente parte della frazione Casale Popolo del Comune di Casale Monferrato (ed è molto più vicino ed accessibile da tale nucleo rispetto all'abitato di Balzola).

In particolare l'immobile oggetto di stima occupa un'area denominata Cascina Ambrosina in una zona popolata da diverse casine sparse, nate nel corso dei secoli per la coltivazione della piana (oggi a destinazione prevalente risicola).

Il lotto oggetto di stima è composto da una particella occupata da edifici "produttivi"; è circondata a nord ed est da altre particelle private edificate, a sud da un terreno agricolo e ad ovest confina con la ferrovia dismessa Vercelli-Casale.

Il lotto è accessibile tramite una strada sterrata che deriva dalla strada comunale del Cantone Grassi (Comune di Casale Monferrato) nei pressi dell'ex passaggio a livello. L'area risulta in condizioni di grande degrado, a causa dell'abbandono, dismissione, dei vari fabbricati presenti, che dunque versano in pessimo stato conservativo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile e lotto di pertinenza ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Grassi n. 23 (Coord. Geografiche: 45°09'37.5"N 8°26'52.9"E)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Presente in atti in ordine agli immobili intestati al Sig. **** Omissis ****: Certificazione Notarile ex art. 567 C.P.C. redatta dal Notaio **** Omissis **** il 05 maggio 2025.

In ordine agli immobili intestati alla Sig.ra **** Omissis ****: Certificazione Notarile ex art. 567 C.P.C. redatta dal Notaio **** Omissis **** il 05 novembre 2025.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile di cui trattasi di cui al Foglio 19, Particella 134 risulta circondato per intero dal terreno di proprietà, che dunque si considera a corredo del primo, ovvero del lotto di cui al Foglio 19 Particella 1395. Tale lotto confina a nord con la Particella 1394, a est con la strada comunale "Cantone Grassi", a sud, sud-ovest con la particella 131.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 99,00 mq | 124,40 mq | 1 | 124,40 mq | * | PT |
| Locali accessori/cantine comunicanti | 25,50 mq | 32,12 mq | 0,5 | 16,06 mq | * | PT |
| Locali accessori indiretti non comunicanti | 133,00 mq | 169,10 mq | 0,25 | 42,27 mq | * | PT |
| Sotto-tetto | 178,00 mq | 202,00 mq | 0,25 | 50,50 mq | * | P1 |
| Area esterna - cortile | 4860,00 mq | 4860,00 mq | 0,02536 | 123,25 mq | * | PT |

| | |
|---|------------------|
| Totale superficie convenzionale: | 356,48 mq |
|---|------------------|

* si rinvia alla documentazione di rilievo. (Allegato 2 - rilievo).

In ordine ai locali di sotto-tetto si precisa trattarsi di sotto-tetto "aperto/travata" - si rinvia a tale scopo alla documentazione fotografica in allegato, all'oggi al grezzo e dunque riconducibile ad un locale di sgombero peraltro raggiungibile solo mediante opere provvisoria (scala esterna provvisoria a pioli).

Ai fini della determinazione della superficie dell'area esterna, occorre precisare che si fa riferimento all'area di pertinenza di cui al Foglio 19 e particella 134 unitamente alla particella 1395, in quanto come evincibile dalle planimetrie catastali (allegato 3) e di rilievo (allegato 2) e dalla documentazione fotografica (allegato 4) trattasi di area tutta a corredo dell'edificio. L'area è poi a sua volta delimitata in area giardino occupata in più punti da bassi fabbricati il più non regolari e comunque da rimuovere come meglio sarà esposto al capitolo circa la regolarità edilizia.

La Superficie è calcolata al 10% di superficie occupata dal fabbricato e la restante parte pari al 2%.

Il compendio non è facilmente suddivisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 15/02/1994 al 25/01/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 134 Categoria A4 |
| Dal 28/12/2001 al 25/01/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1395 Qualità Seminativo irriguo |
| Dal 25/01/2002 al 26/04/2026 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1395 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4.181 Reddito dominicale € 66,94 Reddito agrario € 36,71 |
| Dal 25/01/2002 al 26/04/2026 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 134, Zc. 2 Categoria A4, Cons. 13 vani Superficie catastale 373 mq - escluso aree scoperte 341 mq Piano T - 1 |

Circa il Foglio 19 part. 134, COSTITUZIONE del 15/02/1994 in atti dal 10/03/1994 (n. 84.1/1994) - (Atto del 25/01/2002 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 38767 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 406.1/2002 Reparto PI di CASALE MONFERRATO - Pratica n. 41327 in atti dal 18/02/2002).

La data del 26/02/2026 è da intendersi come "all'oggi".

In ordine al terreno di cui al Foglio 19 particella 1395, questi deriva da:

predecessore - Comune di CASALE MONFERRATO (B885) (AL) Foglio 19 Particella 971 (Impianto

meccanografico del 20/06/1984)
omissisdall'impianto al 02/01/1986
Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. ***omissis***dall'impianto al 02/01/1986
Diritto di: Proprieta' per 1/2

con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/01/1986 Pubblico ufficiale MONTAROLO F Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 80390 - UR Sede CASALE MONFERRATO (AL) Registrazione n. 19 registrato in data 03/01/1986 - Voltura n. 69386 in atti dal 21/09/1989:

1. ***omissis***dal 02/01/1986 al 27/01/1994

dal 27/01/1994 al 28/12/2001 - FRAZIONAMENTO del 27/01/1994 in atti dal 27/01/1994 (n. 89.1/1994) --- all'attuale.

All'oggi agli esecutati con Atto del 25/01/2002 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 38767 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 406.1/2002 Reparto PI di CASALE MONFERRATO - Pratica n. 41327 in atti dal 18/02/2002.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 19 | 134 | | | A4 | 2 | 13 vani | 373 mq - escluse aree scoperte 341 mq | 328,98 € | T - 1 | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|--------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 19 | 1395 | | | | Seminativo irriguo | 1 | 4.181 | 66,94 € | 36,71 € | |

Corrispondenza catastale

Il fabbricato di cui al Foglio 19 Particella 134, insiste quindi su lotto ENTE URBANO di superficie di 679 mq. (Visura in allegato 6).

Nel rinviare per maggior dettaglio all'allegato 3 "documentazione catastale" e alla sovrapposizione tra il rilievo del fabbricato e il catasto (allegato 6), si segnala che in ordine al fabbricato di cui al F. 19 Part. 134, il bene

presenta innumerevoli difformità.

POSIZIONAMENTO GENERALE

In merito alla collocazione del fabbricato all'interno della particella, dalla sovrapposizione del rilievo con i mappali del catasto terreni risulta uno scostamento importante. In particolare, la recinzione che delimita la proprietà risulta abbastanza coerente, mentre il fabbricato risulta completamente traslato verso est di circa 7 metri e verso nord di circa 1,5 metri. Questo comporterà rilievo topografico e ri-inserimento in mappa del bene.

(Trattandosi di immobile di impianto anti '67 - come da indicazioni nell'atto di provenienza è da rilevare presumibilmente un erroneo inserimento in mappa).

CORTILE

Il cortile non è riportato nella planimetria del piano terra dell'abitazione; con le direttive attuali (*Circolare 2/E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare*), essendoci una sola abitazione, il cortile (così come le aree esterne alla recinzione ma afferenti alla particella) andrebbe rappresentato come pertinenza esclusiva di tale abitazione.

(Riferimento normativo: Circolare 2/E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare)

3.3 Ulteriori rivisitazioni della prassi operativa Al fine di eliminare possibili elementi di incertezza in tema di individuazione e rappresentazione delle unità immobiliari, anche in considerazione del diverso trattamento fiscale che la legge attribuisce alle unità immobiliari destinate alle abitazioni principali e alle loro pertinenze, si rende opportuno emanare alcuni nuovi indirizzi di prassi di seguito descritti.

3.3.1. Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC) In una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata, di norma, come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa. Nel caso sopra prospettato, è da ritenersi, pertanto, impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.)

Oltre a quanto in appresso, risulta che all'interno della recinzione è compresa anche gran parte della particella 1395 che non è un ente urbano ma una particella al catasto terreni.

FABBRICATO

Per quanto riguarda il fabbricato, quest'ultimo è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione generale non registrata con aggiornamento catastale (né tanto-meno comunale). Pertanto quanto rappresentato a catasto non è congruente con quanto rilevato (fatta eccezione per il volume e la posizione di alcune delle murature portanti principali - inoltre l'immobile dovrà essere prima regolarizzato - si rinvia a capitolo regolarità edilizia).

L'interno dei locali è stato completamente modificato ed in generale:

Piano terra:

- i locali che a catasto erano ripostigli sono stati civilizzati e vi è stato ricavato un appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere, due disimpegni e due bagni;
- i locali che a catasto erano locali abitativi (indicati come camere, disimpegni, wc, scala) sono stati dismessi e destinati a locali di sgombero, garage, lavanderia, variamente alterati sia nella distribuzione interna che nella volumetria generale (in particolare all'estremità ovest dell'edificio).
- La tettoia sul lato nord non è registrata a catasto;
- Tutti i bassi fabbricati accessori liberamente disposti all'interno del cortile-giardino non sono registrati a catasto (eccetto una coppia di ripostigli accanto al fabbricato).

Piano primo:

- La scala che un tempo consentiva il collegamento tra i locali abitativi del piano terra con quelli a piano primo è stata demolita; l'intero piano primo è stato completamente modificato, mediante la demolizione di tutte le tramezze che definivano diversi locali (camere, ripostigli) e dei solai; al loro posto resta un unico grande spazio

al rustico con copertura a vista e affaccio aperto sul cortile a sud. Non vi sono scale che permettono l'accesso diretto.

Dunque concludendo l'immobile non corrisponde a quanto rappresentato a catasto se non per l'identificazione di una parte del fabbricato e di due ripostigli in uso come serragli per i cani. Molte appendici del fabbricato e tutti i bassi fabbricati, non sono presenti a catasto e comunque allo stato attuale sono da ritenersi abusivi.

Del che non risulta possibile all'oggi aggiornare il catasto.

Si rinvia al capitolo in ordine alla regolarità comunale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato principale è costituito da due piani fuori terra.

Il piano terra è occupato da:

- Locali di abitazione;
- Locali accessori comunicanti con l'abitazione;
- Locali di sgombero e deposito non comunicanti con l'abitazione (accessibili dal cortile).

I locali di abitazione constano di:

- una cucina dotata di portoncino d'ingresso dal cortile e finestra sempre su cortile sud;
- una camera accessibile direttamente dalla cucina, dotata di finestra sul cortile est;
- un disimpegno accessibile dalla cucina e che immette in un servizio igienico (rialzato rispetto il piano del resto della casa) dotato di finestra su cortile nord e attrezzato con doccia, vasca, lavabo, wc e bidet;
- un soggiorno accessibile dalla cucina, dotato di una finestra su cortile sud;
- un disimpegno accessibile dal soggiorno;
- un'altra camera da letto accessibile dal suddetto disimpegno, dotata di finestra su cortile nord;
- un altro servizio igienico dotato di finestra su cortile nord e attrezzato con doccia, lavabo, wc e bidet;
- un ulteriore disimpegno che fa da filtro tra l'abitazione e i locali accessori.

Tutti i locali abitativi 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 alluminio; il soggiorno è dotato di climatizzatore.

Dal punto di vista conservativo, i locali abitativi si trovano in buono stato, per quanto datati.

I locali accessori comunicanti con l'abitazione constano di:

- uno sgombero utilizzato a garage con accesso diretto al disimpegno-filtro suddetto; questi ha un accesso carraio dal cortile nord (portone metallico), presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e cartongesso a rivestimento sia delle pareti che del soffitto;
- un locale lavanderia accessibile dal garage, con medesima pavimentazione ma pareti e soffitti tinteggiati; è dotato di attacco per la lavatrice e lavabo.

I locali di sgombero e deposito non comunicanti con l'abitazione sono tutti separati e accessibili dal cortile.

I locali di sgombero 1-2-3 (si veda rilievo - allegato 2) sono accessibili tramite un grande portone metallico scorrevole dal cortile nord; il locale 1 è un grande spazio al rustico dal quale si accede ad un locale 2 (bagnetto pavimentato e intonacato con wc, attacco per lavatrice e finestrella) e ad un locale 3 (stanzino cieco che ha conservato le fattezze della costruzione originaria, con volta a padiglione e intonaci/tinte a calce).

Locale di sgombero 4 (uso archivio): altro stanzino che ha conservato le fattezze della costruzione originaria, con volta a padiglione, intonaci/tinte a calce, pavimentazione rifatta in piastrelle, accessibile tramite un portoncino blindato dal cortile sud.

Locale di sgombero 5 (uso ufficio): stanza con pavimentazione in piastrelle e intonaci tinteggiati di finitura, accessibile dal cortile sud tramite un portoncino blindato e dotato di due finestre sul cortile sud e una su quello nord.

Locale di sgombero 6 (uso deposito): stanza con battuto di cemento e intonaci tinteggiati di finitura, accessibile dal cortile sud tramite un portone in metallo vetrato scorrevole.

Locale di sgombero 7 (uso deposito): locale aperto verso il cortile ovest, con battuto di cemento e pareti intonacate o con cartongesso a controparete.

Sopra questi ultimi due locali trova posto un solaio piano con bassi pilastri, probabilmente predisposto per futuro utilizzo a terrazzo.

A corredo e in aderenza al fabbricato principale si trovano anche:

-una tettoia con struttura lignea e manto in lastre di fibro-cemento, sul lato nord (l'esecutato ha più volte dichiarato che non si tratta di eternit);

-un locale tecnico caldaia, addossato sul lato nord nei pressi dei locali abitativi.

Tutti i locali di sgombero-deposito accessori non comunicanti si presentano in condizioni non pregevoli.

Il piano secondo è composto da un locale unico al rustico con copertura a vista, predisposto in funzione di futuri ampliamenti e interventi di ristrutturazione. Le aperture sono tutte sprovviste di serramenti e il piano non risulta accessibile, se non dal cortile tramite scale a pioli esterna provvisoria.

Il fabbricato principale è interamente circondato dal cortile/giardino (di cui alla particella 1395), il quale è completamente recintato; sono presenti parti pavimentate in battuto di cemento (marciapiede perimetrale del fabbricato principale, zona ampia antistante il fabbricato principale sul fronte sud, zona tra fabbricato principale e posti auto pavimentati a nord-ovest rispetto l'edificio, alcune porzioni a servizio di recinti per animali nell'angolo nord-ovest della proprietà). Si trova un percorso carraio inghiaiato tutt'attorno all'edificio, per il resto le aree esterne sono condotte a giardino inerbito ricco di piante ed arbusti.

In quest'area trovano spazio diversi bassi fabbricati – per lo più non censiti – ce possono essere così riepilogati:

-una tettoia/ pergola con struttura lignea e portali di rinforzo in ferro, con manto a capanna e pavimentazione in battuto pavimentato con ceramiche;

-una cucina esterna delimitata da un basso muretto in laterizi paramano protetti da copertina in lastre di pietra, dotata di lavabo, piano lavoro in pietra e barbecue;

-un piccolo fabbricato ripostiglio in muratura e copertura lignea con manto in coppi, faldalerie e gronde, chiuso con porta e dotato di attacchi idrici ed elettrici;

-un basso fabbricato in muratura con copertura lignea con manto di coppi, suddiviso in due localini ad uso casetta per cani; davanti al locale maggiore si trova anche una tettoia lignea con manto in lamiera grecata metallica; il fabbricato è circondato da aree esterne recintate in vario modo (paletti metallici, reti elettrosaldate, porte in metallo e legno, bassi muretti in cls, rete su paletti).

-un capanno ad uso pollaio con strutture, tamponamenti e copertura in legno (manto in lamiera grecata coibentata), al quale è associata una struttura solo verticale (senza copertura) sempre in legno; le zone aperte attorno a queste strutture sono recintate con reti su paletti metallici, al fine di delimitare diverse zone per il contenimento degli animali per allevamento domestico.

PARTI COMUNI

Trattandosi di edificio mono-residenziale dotato di terreno esteso di pertinenza non Vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza a rogito **** Omissis **** Repertorio n. 38767 Raccolta n. 2417, si legge: "*Quanto in contratto è venduto a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze.*" Pare d'obbligo rimarcare che allo stato attuale l'immobile si trova in condizioni diverse da quando è stato acquistato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale (una cascina tradizionale molto rimaneggiata) è un edificio in linea in muratura portante in laterizi con alcune porzioni con struttura di calcestruzzo armato, con orizzontamenti sia voltati sia in solai piani in laterocemento; la copertura è in struttura lignea con puntoni (sono presenti anche parti in putrelle metalliche) e manto in coppi; le gronde sono generalmente in acciaio, i pluviali sono in lamiera preverniciata.

Le facciate sono generalmente semplicemente intonacate; il lato nord si presenta in gran parte al rustico, con struttura in cls armato e blocchi laterizi ancora a vista.

I serramenti esterni della parte abitativa sono in genere in PVC e dotati di persiane in alluminio e in alcuni casi in legno; le finestre del piano terra sono dotate di inferriate metalliche. I portoni di depositi e sgomberi sono in genere in metallo.

La tettoia addossata all'edificio sul lato nord ha una struttura sia verticale che orizzontale di legno e un manto in lastre di fibro-cemento.

I cancelli carraio e pedonale in metallo sono fissati su pilastri in cemento armato; la recinzione che delimita il cortile verso la strada è composto da un muretto basso in blocchi cementizi con soprastante recinzione a barre metalliche. La restante recinzione perimetrale è composta da rete elettrosaldata installata su paletti metallici.

I bassi fabbricati sparsi all'interno del cortile/giardino presentano caratteristiche costruttive varie (murature, legno, manti in lastre o laterizi ecc).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati che qui Vi risiedono. Come evincibile dalla documentazione fotografica (allegato 4) gli immobili sono ingombri di arredi e oggetti di proprietà degli esecutati.

E' stato verificato alla data del 3 novembre 2025 presso l'anagrafe tributaria, l'assenza di contratti di Locazione. (Allegato 7).

E' stato allegato alla perizia certificato di residenza della ***omissis***, in quanto non ancora rilevato durante la presentazione della relazione ex. Art. 173 alla quale era allegato coniugio e residenza del di Lei marito, sig. ***omissis*** (dunque già presente in atti).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/01/2022 al 26/04/2026 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | ***omissis*** | 25/01/2002 | 38767 | 2417 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CASALE MONFERRATO | 31/01/2002 | 494 | 406 |

Si precisa che la PROVENIENZA VENTENNALE risulta coincidente per l'abitazione (di cui al Foglio 19 Particella 134) e per il terreno (di cui al Foglio 19 particella 1395).

Nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza a rogito **** Omissis **** nella sezione D - ulteriori informazioni, è riportato: "SI PRECISA CHE LA CASA DI CIVILE ABITAZIONE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO RISULTAVA ESSERE PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATA AL C.T. DEL COMUNE DI CASALE M.TO CON IL MAPPALE 134 DEL FOGLIO 19 COME FABBRICATO RURALE DI ARE 3.90 SENZA REDDITO, ORA COSI' CENSITA IN FORZA DI DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N. 4064 PRESENTATA ALL'U.T.E. DI ALESSANDRIA IN DATA 8 FEBBRAIO 1994, NONCHE IN FORZA DI DICHIARAZIONE PRESENTATA AL MEDESIMO U.T.E. IN DATA 15 FEBBRAIO

1994 PROTOCOLLO 84, MENTRE L'APPEZZAMENTO DI TERRENO RISULTAVA ESSERE PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATO AL C.T. DEL COMUNE DI CASALE M.TO A PARTE DEL MAPPALE 971 DI ARE 71.46 SUCCESSIVAMENTE FRAZIONATO NEI MAPPALI 1312 DI ARE 64.00 E 1313 DI ARE 7.46 IN FORZA DI TIPO DI FRAZIONAMENTO N. 89 APPROVATO DALL'U.T.E. DI ALESSANDRIA IN DATA 27 GENNAIO 1994; IL MAPPALE 1312 DI ARE 64.00 E STATO QUINDI FRAZIONATO, SEMPRE IN FORZA DELLA CITATA DENUNCIA DI CAMBIAMENTO NUMERO 4064, NEI MAPPALI 1312/A DI ARE 61.11 E 1312/B DI ARE 2.89, QUINDI IL MAPPALE 1312 (GIA 1312/A) DI ARE 61.11 E STATO ULTERIORMENTE FRAZIONATO NEI MAPPALI 1394 DI ARE 19.30 E 1395 DI ARE 41.81 IN FORZA DI TIPO DI FRAZIONAMENTO N. 5273 APPROVATO DALL'U.T.E. DI ALESSANDRIA IN DATA 28 DICEMBRE 2001."

Atto a rogito **** Omissis **** Repertorio n. 38767 Raccolta 2417 in allegato 5 (Atti di provenienza e ispezioni ipotecarie).

Premesso che il ventennio risulta verificato tuttavia occorre segnalare che nell'atto di cui in appresso si riporta: "Titoli di provenienza per la parte venditrice sono costituiti da:

- successione testamentaria in morte di **** Omissis **** (denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di casale Monferrato e registrata al n. 68 volume 555);
- successione testamentaria in morte di **** Omissis **** (denuncia di successione presentata all'ufficio del Registro di Casale Monferrato e registrato al n. 26 volume 749);
- successione testamentaria in morte di **** Omissis **** (denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di casale Monferrato in data 8 gennaio 1986 e registrata al n. 25 volume 890.)"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Alessandria aggiornate al 26/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Casale Monferrato il 07/08/2012
Reg. gen. 3501 - Reg. part. 410
Quota: 1/2
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Percentuale interessi: 9,425 %
Rogante: **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 31/07/2012
N° repertorio: 69756
N° raccolta: 16165

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: La presente nota riguarda i seguenti immobili: CATASTO FABBRICATI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 134 CATASTO TERRENI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 1395 CATASTO FABBRICATI - BALZOLA (AL) - FOGLIO 17 PARTICELLA 141 SUB. 1.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Biella il 17/05/2024
Reg. gen. 4692 - Reg. part. 415
Quota: 1/2

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 105.740,95

Spese: € 40.694,10

Interessi: € 3.564,95

Percentuale interessi: 1,13 %

Rogante: **** Omissis ****

Data: 17/05/2024

N° repertorio: 533

Note: La presente nota riguarda i seguenti immobili: CATASTO FABBRICATI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 134 CATASTO TERRENI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 1395 CATASTO FABBRICATI - BALZOLA (AL) - FOGLIO 17 PARTICELLA 141 SUB. 1 CATASTO TERRENI - BALZOLA (AL) - FOGLIO 17 PARTICELLA 141

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE

Iscritto a Roma il 13/06/2025

Reg. gen. 3012 - Reg. part. 268

Quota: 1/2

Importo: € 768.483,30

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 384.241,65

Rogante: **** Omissis ****

- Data: 11/06/2025

N° repertorio: 2956

N° raccolta: 125

Note: La presente nota riguarda i seguenti immobili: CATASTO FABBRICATI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 134 CATASTO TERRENI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 1395 CATASTO FABBRICATI - BALZOLA (AL) - FOGLIO 17 PARTICELLA 141 SUB. 1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Vercelli il 24/04/2025

Reg. gen. 2087 - Reg. part. 1724

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si legge nella sezione D della nota - Ulteriori informazioni: "SONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO LA TOTALITA' DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PRECEDENTE QUADRO "B" E

QUANTO ALTRO E' AD ESSI INERENTE E PER TINENTE, LE COSTRUZIONI ERETTE ED ERIGENDE, GLI AMPLIAMENTI E MIGLIORI E, SENZA ALCUNA LIMITAZIONE O RISERVA, NONCHE' LE RAGIONI DI COMPROPRI ETA' CHE ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI, IL TUTTO SALVO ERRORI E COME MEGLIO IN FATTO." La presente nota riguarda i seguenti immobili: CATASTO FABBRICATI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 134 CATASTO TERRENI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 1395 CATASTO FABBRICATI - BALZOLA (AL) - FOGLIO 17 PARTICELLA 141 SUB. 1 CATASTO TERRENI - BALZOLA (AL) - FOGLIO 17 PARTICELLA 141

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Vercelli il 22/10/2025

Reg. gen. 5112 - Reg. part. 4239

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: E' riportato nella Nota, sezione D - ulteriori informazioni: "SONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO LA TOTALITA' DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E QUANTO ALTRO E' AD ESSI INERENTE E PERTINENTE, LE COSTRUZIONI ERETTE ED ERIGENDE, GLI AMPLIAMENTI E MIGLIORIE, SENZA ALCUNA LIMITAZIONE O RISERVA, NONCHE' LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI. IL TUTTO SALVO ERRORI E COME MEGLIO IN FATTO." La presente nota riguarda i seguenti immobili: CATASTO FABBRICATI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 134 CATASTO TERRENI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 1395

A titolo di ulteriore verifica oltre alle ispezioni aggiornate al 03/11/2025 è stata eseguita sul F.19 P.134 nuova ispezione in data 26/04/2026.

Si rinvia a ispezione ipotecaria dettagliata con note riportate in allegato 5.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio è costituito da due beni: un fabbricato ed un terreno collocati in parti del territorio preminentemente destinate ad usi agricoli.

In particolare in ordine al fabbricato questi è da considerarsi in area "Ep" dove sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'"Ep1".

Nel dettaglio si rimanda all'allegato 8 - estratto P.R.G.C. e N.T.A.

In ordine al terreno è stato domandato e ottenuto Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega sempre nell'allegato 8.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In ordine al compendio immobiliare oggetto di procedura, a seguito degli accessi agli atti effettuati presso il Comune di Casale Monferrato, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie (in allegato 9):

1.D.I.A. n. 49 presentata in data 05/03/2002, avente ad oggetto *“manutenzione straordinaria, rifacimento copertura e recinzione”*, con dichiarazione di inizio lavori in data 24/03/2002.

Dalla documentazione acquisita risulta che in tale pratica venivano dichiarati interventi consistenti nel rifacimento completo della copertura, senza variazione delle altezze, nonché la realizzazione di nuova recinzione e cancello di accesso.

Nella relazione asseverata è indicata la destinazione d'uso a *“civile abitazione”*; tuttavia, gli elaborati grafici allegati rappresentano esclusivamente il sedime in pianta del fabbricato e la proiezione a terra della copertura, oltre alla recinzione di ingresso — quest'ultima sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi — **senza fornire una rappresentazione edilizia completa dell'organismo fabbricato, idonea a definirne compiutamente lo stato legittimo.**

Il profilo del fabbricato risulta, per quanto rappresentato, coerente con quello catastale esistente alla data di acquisto.

2.D.I.A. n. 300 presentata in data 18/07/2007, relativa al *“rifacimento completo della copertura”*, con dichiarazione di inizio lavori in data 17/10/2007.

In tale pratica veniva nuovamente dichiarato il rifacimento della copertura, questa volta con lievi modifiche delle quote altimetriche, in particolare mediante abbassamenti.

La documentazione grafica allegata comprende il profilo in pianta del fabbricato, la proiezione a terra della copertura e alcune sezioni rappresentative delle altezze, senza tuttavia estendersi alla rappresentazione complessiva dell'organismo edilizio nella sua interezza.

All'esito dell'analisi documentale, si rileva che non risultano agli atti pratiche edilizie idonee a rappresentare compiutamente il fabbricato nella sua interezza, né a documentarne in modo univoco la consistenza plano-volumetrica e distributiva.

Il sedime del fabbricato risulta costantemente coerente con la planimetria catastale alla data della compravendita.

La copertura, per contro, si presenta nella sua attuale configurazione in larga parte difforme rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie rinvenute, evidenziando scostamenti non riconducibili alle sole opere assentite.

La recinzione, al netto di modesti scostamenti e della differente tipologia realizzativa sul fronte strada (inferriata metallica su blocchi in luogo di rete plastificata), può ritenersi sostanzialmente conforme, trattandosi di difformità di carattere secondario.

Come sopra evidenziato, il profilo del fabbricato rappresentato nelle pratiche edilizie può essere ricondotto alle planimetrie catastali esistenti alla data di provenienza del bene, le quali, in assenza di ulteriori titoli edilizi legittimanti, costituiscono elemento utile — ancorché non probante — ai fini della ricostruzione dello stato legittimo.

Non sono state rinvenute pratiche edilizie riferibili agli evidenti interventi di ristrutturazione recentemente eseguiti, i quali hanno determinato una configurazione edilizia significativamente diversa rispetto a quella originaria oggetto di compravendita; ne consegue la ragionevole presunzione che tali opere siano state realizzate in assenza di idoneo titolo abilitativo.

Dall'atto di provenienza si rileva quanto segue:

“... in Comune di Casale Monferrato, frazione Popolo, Cantone Grassi n. 23, casa di civile abitazione su due piani fuori terra collegati da scala interna, composta di sette camere, quattro ripostigli, disimpegno e piccolo servizio al piano terra; due camere e cinque ripostigli al piano primo, con annessa area cortilizia e, in corpo staccato in cortile, due locali ad uso ripostiglio, nonché appezzamento di terreno circostante e pertinenziale (...).”

Nel medesimo atto si legge altresì che *“il venditore (...) attesta e dichiara (...) che gli enti immobiliari urbani in contratto sono stati edificati anteriormente alla data dell'1 settembre 1967”*.

Viene inoltre riportato che *“per detti enti immobiliari sono state rilasciate (...) concessione edilizia n. 67 in data 3 aprile 1973, nonché autorizzazione edilizia n. 379 in data 16 settembre 1993 (...)”*; tuttavia, dalle verifiche effettuate presso gli uffici comunali, tali titoli risultano riferiti ad altro fabbricato limitrofo e non al bene oggetto della presente procedura, con conseguente irrilevanza ai fini della legittimazione urbanistica del compendio in esame.

Alla luce di quanto sopra, considerato che la descrizione contenuta nell'atto di provenienza risulta coerente con i dati catastali — rimasti invariati — e in assenza di ulteriori titoli edilizi riferibili al compendio, lo stato attuale dell'immobile presenta rilevanti difformità rispetto a quello legittimamente preesistente, come ricostruibile sulla base della documentazione disponibile.

Il fabbricato ricade in area Ep1, per la quale le NTA del PRGC prevedono che *“sono ammessi interventi solo 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 (...)”*.

Sentito il tecnico comunale competente, allo stato delle informazioni acquisite e salvo ulteriori verifiche tecniche di dettaglio, sono da ritenersi abusivi e non sanabili tutti i bassi fabbricati esistenti diversi da quelli censiti catastalmente e richiamati nell'atto di provenienza, nonché tutte le appendici realizzate al di fuori della sagoma originaria e/o comunque non conformi alle prescrizioni urbanistiche vigenti, in quanto eccedenti i limiti consentiti.

Dovrà altresì essere oggetto di regolarizzazione, nei limiti della normativa vigente, la diversa distribuzione interna del fabbricato, mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001, con corresponsione dell'oblazione prevista calcolata ai sensi dell'art.36 bis comma 5 lett. a del DPR 380/2001 e s.m.i., ovvero *“ pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*.

Nell'impossibilità di redazione di un computo metrico di dettaglio utile a definire l'entità delle opere (essendo questo fortemente dipendente dal tecnico che redigerà la sanatoria) al fine della determinazione del costo di costruzione, si valuta un intervento medio di ristrutturazione su fabbricato residenziale attraverso il valore indicato nell' *“Aggiornamento del costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali. (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 9 e Deliberazione del Consiglio Regionale 10 dicembre 1996, n. 345-19066)”* della Regione Piemonte per l'anno 2026, che vede un costo aggiornato in base all'indice ISTAT di € 492,74/mq.

Applicando tale valore alla superficie catastale ritenuta legittima (pari a mq 373), si ottiene un costo di costruzione pari a € 183.792,02.

Il contributo di costruzione, determinato secondo i criteri normativi vigenti, risulta pari a $2 \times 1/3 \times 5\%$ di 183'792,02 € = 6'126,40 €

In via prudenziale, tenuto conto dell'aleatorietà della procedura di sanatoria, nonché della discrezionalità tecnica connessa alla relativa istruttoria, si assume un importo complessivo per oblazione pari a € 10.000,00.

A tale importo dovranno aggiungersi i costi relativi alla predisposizione del permesso di costruire in sanatoria, comprensivo della documentazione tecnica specialistica (idoneità statica, relazione energetica ex L. 10/1991, APE, ecc.), nonché gli oneri per aggiornamento catastale (previa regolarizzazione della mappa) e diritti di segreteria.

Dovranno inoltre essere demolite tutte le opere abusive non sanabili (bassi fabbricati, tettoie e appendici fuori sagoma).

In considerazione della complessità della situazione urbanistico-edilizia, si stima un costo complessivo orientativo per pratiche tecniche e oblazioni compreso tra € 20.000 ed € 25.000, oltre ai costi necessari per le opere di demolizione e ripristino.

Tali elementi, unitamente all'incertezza circa l'esito delle procedure di regolarizzazione, ai tempi tecnici di definizione delle stesse e alla necessità di esecuzione delle opere di ripristino, comportano un'incidenza

negativa sul valore del bene, determinando un deprezzamento cautelativamente stimato in circa € 50.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di residenza privata non sussistono oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Capannone e sue pertinenze ubicato a Balzola (AL) - Case Sparse, Cascina Ambrosina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Presente in atti Certificazione Notarile ex art. 567 C.P.C. redatta dal Notaio **** Omissis **** il 05 maggio 2025.

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.

CONFINI

Il lotto identificato al Catasto Terreni al Foglio 17, Particella 141, sul quale insiste il fabbricato, confina: a nord e ad est con la Particella 155, a sud con la Particella 114 e a ovest con la strada sterrata denominata "Cantone Grassi", che si sviluppa parallelamente alla linea ferroviaria.

Dalla Particella 141 si esercita accesso alla Particella 155, la quale risulta altrimenti interclusa, come attestato da passaggi esistenti, visibili e consolidati in loco. Si rileva quindi la presenza, fisicamente riscontrabile, di una servitù di passaggio a favore del fondo limitrofo, meglio dettagliata al capitolo "servitù".

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Capannone principale e accessori diretti | 514,00 mq | 1 | 514,00 mq | * | T-1 |
| Fabbricato a capanna e prefabbricato - accessori indiretti | 103,00 mq | 0,25 | 25,75 mq | * | T |
| Tettoia aperta | 155,00 mq | 0,25 | 38,75 mq | * | T |
| Area esterna (F.17-P.141) | 3395,00 mq | 0,034539028 | 117,26 mq | * | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | 695,76 mq | | |

*per le h si rinvia a scheda di rilievo.

Nelle superfici non sono stati considerati:

- soppalco sotto tettoia;
- superfetazione adiacente all'ingresso del capannone - locale 3 - (da demolire);
- tettoie (1 e 2).

Non è stata indicata la superficie netta in quanto non rilevante ai fini della stima.

In ordine al coefficiente per il calcolo della superficie convenzionale del lotto si è considerato il 10% della superficie occupata da fabbricati e il 2 % della restante parte.

Si rimanda comunque al rilievo in allegato 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/03/1985 al 01/08/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 141 Categoria EU Superficie catastale 650 mq |
| Dal 07/03/1985 al 05/02/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 141, Sub. 1 Categoria C3 |
| Dal 05/02/2010 al 26/04/2026 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 141, Sub. 1 Categoria D8 |
| Dal 01/08/2023 al 27/04/2026 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 141 Categoria EU Superficie catastale 3395 mq |

NOTE AL FABBRICATO

Dall'impianto meccanografico **** Omissis ****

sede in MILANO (MI) al 26/11/1985 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 - Atto del 07/03/1985 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 26340 - UR Sede CASALE MONFERRATO (AL) Registrazione Volume 447 n. 1276 registrato in data 27/03/1985 - VENDITA Voltura n. 22.1/1985 in atti dal 23/11/1996.##

Si precisa che l'immobile catastalmente identificato come C3 solo fino al 26/11/1985 quando è intervenuta VARIAZIONE del 26/11/1985 in atti dal 12/11/1999 CLASSAMENTO (n. 78/1985).

A **** Omissis ****

La data del 27/04/2026 è da intendersi come all'oggi.

NOTE AL TERRENI

Si rinvia a dettaglio Visura storica del terreno oggi ENTE URBANO a corredo del fabbricato.

Visure e schede catastali in allegato 3.

In allegato 8 Certificato di Destinazione Urbanistica in cui si evince che la destinazione è "Aree a prevalente destinazione agricola su cui sorgono edifici a destinazione diversa - art.10 NTA".

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 17 | 141 | 1 | | D8 | | | | 3018,69 € | T-1 | | |
| | 17 | 141 | | | EU | | | 3395 mq | | | | |

Corrispondenza catastale

Si precisa che il fabbricato è sito in CASE SPARSE CASCINA AMBROSINA.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2016 Pratica n. AL0015315 in atti dal 04/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 3305.1/2016)

Si precisa altresì che il foglio 17 particella 141 essendo ENTE URBANO non è censito al terreni bensì all'urbano.

Dal punto di vista della corretta rappresentazione catastale, benché questa consenta di individuare con precisione l'immobile, in futuro e a seguito di regolarizzazione edilizia (si rimanda nel merito al capitolo

regolarità edilizia) sarà opportuno un aggiornamento conseguente ai seguenti aspetti:

(Al fine dell'identificazione dei locali si rimanda all'elaborato di rilievo dello stato di fatto in allegato 6, dove peraltro è disponibile elaborato di sovrapposizione tra catastale e rilievo).

- i confini rappresentati a catasto denotano un lieve scostamento;
 - non risulta rappresentata la recinzione;
 - analogamente a quanto verificabile sugli elaborati comunali la rampa è in posizione non corretta (potrebbe trattarsi di mero errore materiale di rappresentazione);
 - il basso fabbricato (locale 7) è collocato in posizione leggermente traslata e ruotata rispetto a quanto rappresentato a catasto e leggermente più largo, all'interno non presenta tramezzature, le finestre sono posizionate in posizione differente e l'altezza media risulta maggiore;
 - le tettoie 1 e 2 non sono rappresentate, tuttavia trattasi di strutture da demolire (si veda il capitolo regolarità edilizia);
 - le finestre del locale 1 (parete ovest) indicate a catasto non trovano corrispondenza nell'esistente;
 - la porta tra locale 1 e cortile sud è leggermente traslata;
 - il locale 3 non è rappresentato a catasto (ma comunque non presente neanche nelle pratiche comunali e da rimuovere);
 - la porta tra locale 1 e locale 6 (antibagno) è leggermente traslata;
 - la partenza della scala è leggermente traslato;
 - le tramezzature rappresentate a catasto nei locali lungo il confine est o non esistono o sono in altra posizione;
 - il soppalco ricavato all'interno della tettoia 3 non è rappresentato a catasto (ma comunque da rimuovere);
 - l'altezza del locale prefabbricato, l'altezza dei locali 4 e 5 divergenti.
- Al piano primo:
- le finestre del locale 8 non sono rappresentate;
 - l'altezza del locale 8 è di 249 anziché 280 cm.

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).

PRECISAZIONI

Occorre precisare in ordine al rilievo, che il rilievo dei fabbricati è stato eseguito con l'ausilio di laser scanner. Tale strumento ha consentito la produzione di restituzioni molto più precise di quanto graficamente e metricamente rilevabili ai tempi delle redazioni delle rispettive pratiche comunali e catastali con conseguenti lievi disallineamenti ingenerati anche dalla differenza di modalità sia di rilevamento che di rappresentazione.

E' da intendersi che comunque eseguita sanatoria, prima dell'aggiornamento catastale dovrà essere eseguito rilievo topografico di precisione al fine di ben delineare i lotti con ulteriore precisione.

Occorre altresì segnalare che durante uno dei sopralluoghi presso l'Ufficio tecnico competente presso il Comune di Balzola, il Tecnico Comunale ha riportato di aver ricevuto segnalazione circa lo stoccaggio (come evidente in documentazione fotografica) di molte masserizie e rifiuti edili sulla particella 141. Tali rifiuti alla data di presentazione della perizia parzialmente ricoperti di vegetazione infestante dovranno essere smaltiti secondo le modalità previste da norme specifiche introdotte dal D.M. 127/2024, conosciuto come Decreto Inerti 2024 che, entrato in vigore il 26 settembre 2024 e abrogando il precedente D.M. 152/2022, disciplina le pratiche di recupero dei rifiuti edili al fine di ridurre l'impatto ambientale delle attività di costruzione e demolizione.

Da quanto segnalato dal tecnico l'esecutato dovrebbe essere già stato sollecitato prima dalla Polizia Municipale e poi dalla Forestale al regolare smaltimento con pena pecuniaria.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio consta di una particella catastale nella quale si trovano due corpi di fabbrica distinti:

- Uno minore a pianta rettangolare ad un piano fuori terra, collocato nella parte nord della particella;
- Uno maggiore, articolato in ambienti chiusi e tettoie aperte, a due piani fuori terra, collocato lungo il confine est del lotto.

Attorno ad essi lo spazio aperto è distinto in una porzione non recintata, occupata da una strada privata sterrata che corre lungo la ferrovia dismessa e una parte di slargo posto tra i due corpi di fabbrica, e una porzione recintata a pertinenza del fabbricato principale. La recinzione è realizzata in elementi prefabbricati cementizi pieni sul confine sud (in parte crollata) mentre sulla restante parte è in muretto di blocchi di cemento con soprastante inferriata metallica. La recinzione è interrotta da due cancelli carrai, uno sul lato ovest e uno sul lato nord. In prossimità del cancello del lato ovest si trova anche uno sbarramento a cancello rotante realizzato per impedire il passaggio sulla strada privata a soggetti non autorizzati.

Nei pressi del carraio a nord e nella porzione sud del cortile recintato sono presenti due massicce rampe in cemento armato.

La porzione di cortile recintato è pavimentata in battuto di cemento, il restante spazio all'aperto è semplicemente sterrato (e alcune porzioni, in particolare a nord-ovest, sono occupati da macerie ed infestanti). Il fabbricato minore a nord è un semplice locale rettangolare (locale 7) con copertura a vista a capanna, dotato di portone di ingresso (in cui è ricavata porta pedonale) e di tre finestre sul lato ovest; ha allacci idraulici ed elettrici. La parte esterna è pavimentata in battuto di cemento.

Il fabbricato principale è un insieme di corpi di fabbrica eterogenei, in parte già descritti nel capitolo sulle caratteristiche costruttive.

Consta di:

- un grande locale principale - capannone - a tutt'altezza (locale 1) destinato all'attività artigianale vera e propria; a corredo di questo locale si trovano un locale ripostiglio (locale 2) e, al capo opposto, un locale spogliatoio (locale 6) dotato di finestra con annessi servizi igienici; al di sopra di questo blocco, a piano primo, una scaletta metallica conduce ad un locale ufficio (locale 8) dotato di finestra su cortile e con affaccio sull'ambiente produttivo.
- un lungo locale, sempre a corredo dell'attività produttiva, realizzato contestualmente al locale principale e suddiviso in un locale maggiore (locale 4) dotato di quattro finestre alte e uno minore (locale 5) dotato di una finestra.
- un piccolo locale (locale 3) con funzione di cucinino, rialzato rispetto al locale principale, dotato di finestra con inferriata.
- un modulo prefabbricato collocato su un basamento in cemento armato, con portone vetrato e finestrella, con funzione di deposito.
- una tettoia lignea composta da un corpo più alto a doppia falda su capriate (tettoia 2) e uno più basso a falda unica e ovest della suddetta (tettoia 1).
- una lunga tettoia metallica mono-falda disposta lungo il confine est, composta da una parte aperta (tettoia 3) ed una porzione delimitata da tramezzature e portone scorrevole (tettoia 4); sotto la tettoia 3 trova spazio un soppalco metallico.
- residui di strutture murarie verticali di bassi fabbricati lungo il confine sud.

Lo stato conservativo è generalmente pessimo, con elementi scarsamente mantenuti e locali/spazi esterni variamente ingombri di materiale da costruzione vario e rifiuti/rottami.

Tuttavia per un migliore dettaglio delle condizioni del compendio si rimanda alla documentazione fotografica (in allegato 4).

Si rimanda altresì al capitolo REGOLARITA' EDILIZIA, stante la necessità di demolizione/rimozione di alcune strutture al fine di conseguire la sanabilità del plesso.

PARTI COMUNI

Il bene è costituito da più fabbricati con terreno (ente urbano) "di collegamento" tra i medesimi, sul quale peraltro grava servitù di passaggio ai fondi limitrofi, tale porzione di area (all'urbano) potrebbe essere considerata parte comune tra i fabbricati, ma all'oggi essendo l'intero di stesso proprietario e peraltro avendo riscontrato del tutto inappropriata una vendita in lotti diversi in quanto limitante l'appetibilità del bene sul mercato, non sono identificate parti comuni nel senso stretto del termine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella pratica edilizia DIA 03/2011 rintracciata presso il Comune di Balzola (in allegato 9) è presente il decreto di trasferimento all'esecutato del tribunale di Casale Monferrato, dove si legge:

"Detti immobili vengono trasferiti a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto e nelle consistenze attuali,, secondo quanto meglio descritto dall'esperto nominato dal Giudice delegato geom. **** Omissis **** in perizia 28.10.2003, con ogni diritto, onere, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti come in fatto e come fin qui praticato e come pervenuti alla **** Omissis **** attraverso i suoi autori (...)"

Nel medesimo atto di trasferimento si legge: *"L'immobile ha caratteristiche industriali e comprende vari fabbricati (capannoni), bassi fabbricati accessori, tettoie, rampe di carico nonché sedimi pertinenziali ai fabbricati stessi ad uso cortile, aree a strada gravata da diritto di passaggio a favore di terzi, il tutto per una superficie complessiva di mq 3395."*

La particella 141 è di fatto gravata da servitù registrata con nota di trascrizione registro generale n. 1553 e Particolare n. 1275 del 05/04/1985 di compravendita del compendio in favore di **** Omissis **** ove è indicato *"La vendita è seguita a corpo e non a misura, con tutte le ragioni, azioni, diritti e servitù di ogni genere inerenti agli immobili venduti. La vendita è seguita inoltre con tutti i patti, clausole e condizioni di cui ad atto a rogito Notaio ***omissis*** di Casale Monferrato in data 16.12.1972 registrato a Casale Monferrato il 5.1.1973 al numero 147 atti pubblici, quali patti, clausole e condizioni si sono intesi come integralmente riportati e trascritti "per relationem" (...). Le parti hanno convenuto che la proprietà ceduta sia gravata da servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo a favore della limitrofa proprietà della società venditrice indicata a catasto come mappali 139,2104 del F. 17. (...)"*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio è composto da un insieme di corpi di fabbrica dalle varie tipologie costruttive:

- il basso fabbricato isolato (locale 7) presso il confine nord del lotto è in muratura di blocchi di cemento con in sommità un cordolo di cls armato; su questo poggia la copertura con struttura lignea a puntoni su colmo con manto in lamiera grecata; l'interno è al rustico mentre l'esterno è rinzaffato grezzo; le finestre sono in PVC, il portone scorrevole con porta è in metallo; il pavimento è in battuto di cemento grezzo.
- il fabbricato principale (locale 1) ha una struttura con pilastri in acciaio (tipo profilati IPE) tamponati in muratura intonacata e tinteggiata, una copertura a vista a botte ribassata con struttura in profilati metallici e

manto in lamiera grecata con lattonerie in acciaio; i serramenti in genere sono metallici.

- il corpo aggiunto (locale 3) è in blocchi cementizi con copertura in struttura lignea e manto in coppi laterizi con lattonerie in lamiera preverniciata;
- il corpo allungato sul confine est (locale 4-5) è in struttura intelaiata di cemento armato tamponata in muratura laterizia, coperta da botte ribassata in laterizi con manto in lamiera grecata;
- il locale prefabbricato è un modulo con struttura metallica tamponata e copertura in lamiera grecata;
- la tettoia 1-2 è in struttura lignea sia verticale che in copertura, con manto in lastre di fibro-cemento;
- la tettoia 3 è in struttura metallica sia verticale (tamponata in laterizio sul lato est) che in copertura, con manto in lamiera grecata.

I cancelli carraio sono in metallo; la recinzione che delimita il cortile verso la strada e verso il terreno a su è composto da un muretto basso in blocchi cementizi con soprastante recinzione a barre metalliche. La parte di recinzione al confine nord/nord-ovest è in moduli cementizi prefabbricati.

Nel rinviare alla documentazione fotografica a corredo (allegato 4), occorre altresì riferire che l'immobile presenta solo l'allaccio alla corrente elettrica e che l'area non è servita da altre utenze.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occorre precisare che il compendio è costituito da:

- un grande fabbricato "capannone" e area delimitata a corredo attualmente occupate dall'attività dell'esecutato e dunque adibito a deposito/stoccaggio/laboratorio di masserizie e materiali edili, attrezzature, materiali di rifiuto di proprietà dunque dell'esecutato medesimo;
- un'area non delimitata a corredo e pertinenza del grande fabbricato e di sua pertinenza più piccola (deposito di pianta rettangolare) ove in più punti sono depositati molti rifiuti edili da smaltire frutto evidentemente dell'attività edilizia dell'esecutato. A tal fine di rimanda al capitolo precisazioni;
- un basso fabbricato di pianta rettangolare che, inizialmente occupato da soggetto terzo, in sede di esecuzione è stato regolarmente locato temporaneamente e nel merito si rimanda alla documentazione in atti. Quest'ultimo fabbricato risulta dunque ingombro dell'attrezzatura/materiali del soggetto terzo.

Su istanza all'anagrafe tributaria si riscontrava che in data 03 novembre 2025 non sussistevano contratti locazione sui beni (si veda allegato 7), verificato tuttavia che un soggetto terzo occupava il fabbricato a capanna come deposito, il Custode veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione di regolarizzare la posizione mediante contratto di locazione risolutivamente condizionato all'aggiudicazione dell'immobile. Si rinvia a documentazione in atti.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|
| Dal 07/03/1985 al 05/02/2010 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° |
| | | **** Omissis **** | 07/03/1985 | 26340 |
| | | Trascrizione | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. |

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Casale Monferrato | 05/04/1985 | 1553 | 1275 |
| Dal 05/02/2010 al 26/04/2010 | **** Omissis **** | DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | **** Omissis **** | 05/02/2010 | 24 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Casale Monferrato | 02/03/2010 | 1120 | 773 |

In allegato alla relazione peritale: ispezione ipotecaria. (Allegato 5).

Si precisa che il bene è giunto all'esecutato Sig. **** Omissis **** in virtù di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Casale Monferrato, tuttavia al fine della verifica della provenienza nel ventennio è stata effettuata ispezione ipotecaria sulla **** Omissis **** precedente proprietà.

La data del 26/04/2026 è da intendersi come all'oggi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Alessandria aggiornate al 26/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Casale Monferrato il 07/08/2012

Reg. gen. 3501 - Reg. part. 410

Quota: 1/2

Importo: € 230.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 115.000,00

Percentuale interessi: 9,425 %

Rogante: ##Notaio Baralis Giorgio##

Data: 31/07/2012

N° repertorio: 69756

N° raccolta: 16165

Note: La presente nota riguarda i seguenti immobili: CATASTO FABBRICATI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 134 CATASTO TERRENI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 1395 CATASTO FABBRICATI - BALZOLA (AL) - FOGLIO 17 PARTICELLA 141 SUB. 1.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Biella il 17/05/2024

Reg. gen. 4692 - Reg. part. 415

Quota: 1/2

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 105.740,95
Spese: € 40.694,10
Interessi: € 3.564,95
Percentuale interessi: 1,13 %
Rogante: ##Tribunale di Biella##
Data: 17/05/2024
N° repertorio: 533

Note: La presente nota riguarda i seguenti immobili: CATASTO FABBRICATI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 134 CATASTO TERRENI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 1395 CATASTO FABBRICATI - BALZOLA (AL) - FOGLIO 17 PARTICELLA 141 SUB. 1 CATASTO TERRENI - BALZOLA (AL) - FOGLIO 17 PARTICELLA 141

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE

Iscritto a Roma il 13/06/2025
Reg. gen. 3012 - Reg. part. 268
Quota: 1/2

Importo: € 768.483,30

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 384.241,65

Rogante: ##AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE##

Data: 11/06/2025

N° repertorio: 2956

N° raccolta: 125

Note: La presente nota riguarda i seguenti immobili: CATASTO FABBRICATI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 134 CATASTO TERRENI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 1395 CATASTO FABBRICATI - BALZOLA (AL) - FOGLIO 17 PARTICELLA 141 SUB. 1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Vercelli il 24/04/2025

Reg. gen. 2087 - Reg. part. 1724

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si legge nella sezione D della nota - Ulteriori informazioni: "*SONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO LA TOTALITA' DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI AL PRECEDENTE QUADRO "B" E QUANTO ALTRO E' AD ESSI INERENTE E PER TINENTE, LE COSTRUZIONI ERETTE ED ERIGENDE, GLI AMPLIAMENTI E MIGLIORI E, SENZA ALCUNA LIMITAZIONE O RISERVA, NONCHE' LE RAGIONI DI COMPROPRI ETA' CHE ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI, IL TUTTO SALVO ERRORI E COME MEGLIO IN FATTO.*" La presente nota riguarda i seguenti immobili: CATASTO FABBRICATI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 134 CATASTO TERRENI - CASALE MONFERRATO - FOGLIO 19 PARTICELLA 1395 CATASTO FABBRICATI - BALZOLA (AL) - FOGLIO 17 PARTICELLA 141 SUB. 1 CATASTO TERRENI - BALZOLA (AL) - FOGLIO 17 PARTICELLA 141

A titolo di ulteriore verifica oltre alle ispezioni aggiornate al 03/11/2025 è stata eseguita sul F.19 P.134 nuova ispezione in data 26/04/2026.

Si rinvia a ispezione ipotecaria dettagliata con note riportate in allegato 5.

NORMATIVA URBANISTICA

In ordine al fabbricato si rinvia ad estratto del P.R.G.C. del Comune di Balzola in allegato 8.

Nello specifico il fabbricato ricade in area E3 ovvero aree a prevalente destinazione agricola su cui sorgono edifici a destinazione diversa. Si rinvia nel dettaglio all'allegato citato in ordine al regime vincolistico con particolare riguardo all'assetto idrogeologico dell'area.

In ordine al terreno (Ente Urbano) ove insistono i fabbricati si allega Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ente Comunale (rintracciabile in allegato 8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono stati rinvenuti presso l'archivio comunale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Balzola (estratti in allegato 9) i seguenti atti amministrativi:

- Richiesta di costruzione di capannone presentata dal Sig. **** Omissis **** in data 18 agosto 1956;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 42/1990 (pratica di sanatoria n. 769/86), relativa alla costruzione di fabbricati, tettoia e rampe a completamento dell'attività produttiva esistente, intestata all'**** Omissis **** e rilasciata in data 17 aprile 1990. Alla suddetta pratica, che parrebbe rappresentare lo stato dei fabbricati esistenti alla data di rilascio, con esclusione delle porzioni non regolarizzate, risulta allegata certificazione di idoneità statica della tettoia metallica a firma dell'Ing. **** Omissis ****;
- D.I.A. del 17 maggio 1999, intestata all'**** Omissis ****, relativa alla rimozione del manto in eternit e alla sua sostituzione con lastre in acciaio inox coibentate e preverniciate;
- D.I.A. n. 03/2011, presentata dall'esecutato, relativa alla ristrutturazione del fabbricato ad uso locale di sgombero, alla quale risulta allegato decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Casale Monferrato in favore dell'esecutato;
- S.C.I.A. n. 35/2014, intestata all'esecutato, relativa al posizionamento di un nuovo cancello lungo la "strada privata" di accesso al lotto, manufatto che, allo stato del sopralluogo, non risulta più esistente. Tutto ciò premesso, si rappresenta che le verifiche svolte sono state effettuate sulla base della documentazione resa disponibile presso gli archivi comunali e dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, senza che sia stato possibile escludere la presenza di ulteriori pratiche o titoli edilizi non reperiti. Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati grafici reperiti emergono le seguenti difformità, che, per quanto osservato, paiono in parte riconducibili a possibili imprecisioni grafiche e in parte a modificazioni successive non assentite:
 - scostamenti nella definizione dei confini tra stato di fatto e rappresentazioni agli atti, in particolare lungo i lati sud, ovest e nord, la cui precisa determinazione risulta comunque incerta anche in ragione della presenza di materiali e depositi insistenti sul lotto;
 - presenza di due tettoie (indicate come tettoie 1 e 2) non riscontrate negli elaborati disponibili, e pertanto, in assenza di titolo abilitativo, da ritenersi presumibilmente abusive;
 - il locale n. 3 non risulta rappresentato negli atti disponibili; in sua vece risulta documentata una tettoia aperta su due lati: tale circostanza configura un incremento volumetrico, da ritenersi in difformità in assenza di idoneo

titolo;

- rampa interna al cortile con posizione e orientamento difformi rispetto a quanto rappresentato, verosimilmente riconducibili a errore grafico;
- rampa in corrispondenza dell'ingresso carrabile nord collocata in posizione differente, configurabile, salvo diversa valutazione dell'Autorità competente, come difformità di lieve entità;
- basso fabbricato (locale n. 7) con orientamento leggermente difforme rispetto agli atti; all'interno non si riscontrano le tramezzature rappresentate e le aperture finestrate risultano in posizione diversa.

In merito alle suddette difformità, si precisa che ogni valutazione circa la loro rilevanza urbanistico-edilizia e la concreta sanabilità resta demandata in via esclusiva all'Amministrazione Comunale competente.

A seguito di confronto informale con il tecnico comunale, ferma restando la competenza esclusiva dell'Ente, è emerso che una possibile ipotesi di regolarizzazione del compendio potrebbe prevedere preliminarmente:

- la demolizione/rimozione delle tettoie 1 e 2;
- la demolizione/rimozione del soppalco metallico posto sotto la tettoia 3;
- la demolizione della superfetazione individuata nel locale n. 3.

Solo a seguito dell'esecuzione di tali interventi, e fatta salva ogni diversa determinazione dell'Amministrazione, potrebbe essere ipotizzabile la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lett. b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per la regolarizzazione delle difformità di minore entità, con applicazione di oblazione stimata in euro 1.032,00 oltre diritti di segreteria pari a euro 50,00, fatti salvi eventuali aggiornamenti tariffari e ulteriori oneri che dovessero essere richiesti dall'Ente.

Alla luce di quanto sopra, e tenuto conto dei costi presunti per gli interventi di ripristino (stimati in via meramente indicativa in euro 8.000,00-10.000,00), dell'oblazione e delle spese tecniche necessarie alla predisposizione delle pratiche edilizie, si ritiene congruo applicare una riduzione del valore di stima pari a circa euro 20.000,00, da intendersi quale stima prudenziale e non vincolante.

SI PRECISA CHE NON E' STATO STIMATO IL COSTO PER LO SGOMBERO E LA LIBERAZIONE DEI FABBRICATI CHE AI FINI DELLA STIMA SONO DA CONSIDERARSI SGOMBERI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è costituito in condominio, del che non sono esistenti vincoli od oneri condominiali, tuttavia si rinvia al capitolo servitù.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I compendi pignorati risultano già naturalmente identificabili due lotti:

LOTTO 1 costituito dal compendio di natura residenziale sito in Frazione Casale Popolo a Casale Monferrato (AL) costituito da fabbricato di civile abitazione e suo terreno, molto ampio di pertinenza;

LOTTO 2 costituito da capannone con sue pertinenze in Balzola (AL).

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile e lotto di pertinenza ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Grassi n. 23 (Coord. Geografiche: 45°09'37.5"N 8°26'52.9"E)

Il bene costituito da un edificio residenziale dotato di un ampio terreno a corredo è sito presso il Comune di Casale Monferrato. Quest'ultimo è situato in Piemonte nella provincia di Alessandria e si estende su una superficie di circa 86,32 km² a un'altitudine media di 116 m s.l.m. Rappresenta il principale centro del basso Monferrato, con una popolazione residente di circa 32.900 unità. La morfologia del territorio è mista: il nucleo urbano e le frazioni settentrionali poggiano su una piana alluvionale, mentre la porzione meridionale è caratterizzata da rilievi collinari inclusi nel patrimonio UNESCO. Sotto il profilo urbanistico, la città funge da centro erogatore di servizi di livello comprensoriale per un bacino d'utenza di oltre 100.000 persone. L'assetto dei servizi alla persona è completo: sono presenti presidi sanitari (Ospedale Santo Spirito), istituti scolastici di ogni ordine e grado, e uffici della Pubblica Amministrazione. Il contesto commerciale è duplice: un centro storico a forte vocazione terziaria e una corona periferica dotata di medie e grandi strutture di vendita localizzate principalmente lungo le direttrici per Alessandria e Vercelli. Il sistema dei trasporti è uno dei punti di forza del territorio. Casale Monferrato è un nodo strategico di interconnessione tra il Quadrilatero Torino-Milano-Genova-Svizzera. Rete Viaria: Il comune è servito dall'autostrada A26 (Voltri-Gravellona Toce) con i caselli Casale Nord e Casale Sud. La SS31 e la SP31 bis garantiscono collegamenti rapidi verso Vercelli, Mortara e Alessandria. Trasporto Ferroviario: La stazione di Casale è posta sulle linee Casale-Alessandria e Casale-Chivasso, con collegamenti diretti verso Milano (via Mortara) che favoriscono il pendolarismo professionale. L'immobile si colloca a nord del Cantone Grassi, nucleo frazionale nella porzione nord del Comune. Morfologicamente è un'area di pianura, con suoli a prevalente destinazione agricola e residenziale. Il Cantone Grassi, facente parte della frazione Casale Popolo, si configura come un nucleo satellite dotata di una propria autonomia funzionale, ma strettamente integrato al nucleo urbano principale. In particolare l'immobile oggetto di stima, denominata Cascina Monferrina, si colloca in una zona popolata da diverse cascine sparse, nate nel corso dei secoli per la coltivazione della piana. Il lotto oggetto di stima è composto da due particelle (una occupata dalla cascina e un'altra di terreno che la circonda per intero) che formano un tutt'uno quasi completamente cintato. La "cascina" consta all'oggi di: un fabbricato in linea di 2 piani fuori terra composto da locali abitativi e da altri destinati a depositi e tettoie; una serie di bassi fabbricati/tettoie variamente sparsi all'interno della proprietà con funzioni a servizio del giardino/cortile. (Tuttavia in ordine a questi si rinvia al capitolo regolarità edilizia). La particella è circondata a nord, ovest e sud da altre particelle private mentre a est confina con una strada comunale, dalla quale si accede alla proprietà tramite un accesso carraio e uno pedonale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 134, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1395, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 65.700,00

a causa di importanti e necessarie sanatorie

Il bene oggetto della procedura esecutiva, è costituito da un'abitazione civile distribuita sul piano terreno del fabbricato e dotata di sotto-tetto e diversi bassi fabbricati/pertinenze esterne oltre a lotto di proprietà molto ampio necessitante importanti lavori di sanatoria benchè si presenti per caratteristiche come una bella soluzione abitativa.

Il fabbricato, 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, attuata anche sulla base del metodo sintetico comparativo.

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.

Pertanto si procede seguendo le suddette indicazioni.

Immobile avente catastalmente categoria A/4 - abitazione di tipo popolare - PT

Superficie lorda individuata: 305,98 mq.

Individuazione coefficiente K:

K1 (taglio superficie) - 305,98 mq - 0

K2 (livello di piano) - piano terra - 0,2

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,15$

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 Monferrato, interrogazione anno 2025 - semestre 2, Fascia Extraurbana/zona agricola, valore di mercato per tipologia prevalente abitazioni di tipo civile/economico ragguagliato /1,05 per ricondurlo a popolare:

in stato conservativo normale Minimo = 560,00 euro/mq / 1,05 = 533,33 euro/mq

in stato conservativo normale Massimo = 840,00 euro/mq / 1,05 = 800,00 euro/mq

Valore normale unitario = 533,33 + (800,00 - 533,33) x 0,15 = 573,33 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.

Per edifici 21-40 anni popolare stato mediamente discreto 0,60.

Valore normale unitario = 573,33 euro/mq x 0,60 = 344,00 euro/mq

Valore del bene = 344,00 x 305,98 = 105'257,12 € = 105'300,00 €

Immobile avente catastalmente categoria A/4 - abitazione di tipo popolare - sotto-tetto (P1)

Superficie lorda individuata: 50,50 mq.

Individuazione coefficiente K:

K1 (taglio superficie) - 50,50 mq - 0,8

K2 (livello di piano) - pianosottotetto - 0,5 (assimilato a intermedio)

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,8 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,575$

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 Monferrato, interrogazione anno 2025 - semestre 2, Fascia Extraurbana/zona agricola, valore di mercato per tipologia prevalente abitazioni di tipo civile/economico ragguagliato /1,05 per ricondurlo a popolare:

in stato conservativo normale Minimo = 560,00 euro/mq / 1,05 = 533,33 euro/mq

in stato conservativo normale Massimo = 840,00 euro/mq /1,05 = 800,00 euro/mq

Valore normale unitario = 533,33 + (800,00 - 533,33) x 0,575= 686,67 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.

Per edificio al rustico coefficiente 0,3.

Valore normale unitario = 686,67 euro/mq x 0,30 = 206,00 euro/mq

Valore del bene = 206,00 x 50,50 =10'403,00 € = 10'400,00 €

Con un valore complessivo del fabbricato pari a 115'700,00 €.

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, considerando la posizione e le peculiarità del bene che offrono buone soluzioni abitative.

Tuttavia l'importo è da considerare al lordo degli importanti costi di sanatoria e di rimozione/smaltimenti che dovrà sopportare l'eventuale acquirente del bene, stimato nell'ordine di **euro 50.000,00 per un valore del bene di euro 65'700,00.**

Si precisa che la stima è stata fatta in considerazione dell'abitazione nella sua interezza poi decurtata delle demolizioni e sanatorie conseguenti con deprezzamento.

| Identificativo corpo | Quota in vendita | Totale |
|--|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile e lotto di pertinenza Casale Monferrato (AL) - Cantone Grassi n. 23 | 100,00% | € 65.700,00 |

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone e sue pertinenze ubicato a Balzola (AL) - Case Sparse, Cascina Ambrosina (Coord. Geografiche: 45°10'04.1"N 8°26'22.6"E)

Il fabbricato trova collocazione presso il Comune di Balzola, il quale, situato nell'estremità nord-occidentale della Provincia di Alessandria, si colloca in una posizione di cerniera tra il Monferrato casalese e la piana

risicola vercellese. Il territorio, prevalentemente pianeggiante e a spiccata vocazione agricola, ospita una popolazione residente di circa 1.300 abitanti. Il contesto urbano è caratterizzato da un nucleo storico consolidato e da aree di recente espansione residenziale, inserite in un paesaggio rurale tranquillo e di pregio ambientale. Sotto il profilo dei servizi alla persona, il centro abitato garantisce le dotazioni di base essenziali, tra cui gli uffici municipali, lo sportello postale, la farmacia, scuole dell'infanzia e primarie, oltre a esercizi commerciali di vicinato e strutture ricreative. Per i servizi di ordine superiore, quali strutture ospedaliere, istituti d'istruzione secondaria e centri commerciali, il polo di riferimento principale è la vicina città di Casale Monferrato, distante circa 8 km. Il sistema dei collegamenti e trasporti risulta efficiente: il territorio è attraversato dalla Strada Provinciale 31 (Casale-Vercelli), arteria fondamentale per gli spostamenti locali. La mobilità su ferro è servita dalla linea Casale-Vercelli (con fermata dedicata), mentre l'accessibilità autostradale è garantita dai caselli di Casale Monferrato Nord e Sud sull'Autostrada A26 (Genova-Gravellona Toce), situati a circa 10-15 minuti di percorrenza. Il Comune confina a est e sud con Casale Monferrato, a ovest con Morano sul Po e Villanova Monferrato, e a nord con i comuni vercellesi di Rive e Costanzana. L'immobile si colloca nel margine sud-est del territorio comunale, poco a nord del Cantone Grassi, facente parte della frazione Casale Popolo del Comune di Casale Monferrato (ed è molto più vicino ed accessibile da tale nucleo rispetto all'abitato di Balzola). In particolare l'immobile oggetto di stima occupa un'area denominata Cascina Ambrosina in una zona popolata da diverse cascine sparse, nate nel corso dei secoli per la coltivazione della piana (oggi a destinazione prevalente risicola). Il lotto oggetto di stima è composto da una particella occupata da edifici "produttivi"; è circondata a nord ed est da altre particelle private edificate, a sud da un terreno agricolo e ad ovest confina con la ferrovia dismessa Vercelli-Casale. Il lotto è accessibile tramite una strada privata sterrata che deriva dalla strada comunale del Cantone Grassi (Comune di Casale Monferrato) nei pressi dell'ex passaggio a livello. L'area risulta in condizioni di grande degrado, a causa dell'abbandono, dismissione, dei vari fabbricati presenti, che dunque versano in pessimo stato conservativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 141, Sub. 1, Categoria D8 - Fg. 17, Part. 141, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.300,00

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un capannone con annesse tettoie e relative pertinenze, ubicato in zona periferica a scarsa appetibilità commerciale, in località Cascina Ambrosina - case sparse nel Comune di Balzola, in prossimità della linea ferroviaria dismessa, insistente su lotto pertinenziale gravato da servitù di accesso a favore di fondi limitrofi.

Ai fini della presente stima, il compendio immobiliare viene considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza tenere conto degli oneri e dei costi necessari per lo sgombero dei materiali presenti (materiali vari, masserizie, attrezzature e macerie riconducibili all'esecutato).

Il fabbricato e le relative pertinenze risultano pignorati per l'intera quota di proprietà (1/1).

Si procede di seguito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, adottando il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con valori unitari desunti dal mercato immobiliare di riferimento. In particolare, ai fini estimativi, si fa riferimento alle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007), emanate dall'Agenzia delle Entrate con Provvedimento del 27/07/2007 (G.U. n. 182 del 07/08/2007).

Ai sensi di tali disposizioni, il valore normale del bene è determinato quale prodotto tra la superficie espressa in metri quadrati (calcolata secondo i criteri di cui all'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138) e il valore unitario, desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente corretto mediante coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

L'immobile risulta censito catastalmente in categoria D/8.

La superficie lorda convenzionale determinata è pari a mq 695,76.

Il valore normale viene determinato mediante le seguenti relazioni:

Valore normale = Valore unitario × Superficie

Valore unitario = (Valore OMI minimo + Valore OMI massimo) / 2

Dalle quotazioni OMI relative alla Provincia di Alessandria, Comune di Balzola, anno 2025 – semestre 2, fascia extraurbana/agricola, per tipologia “capannoni industriali”, si rilevano i seguenti valori:

- stato conservativo normale: minimo € 195,00/mq
- stato conservativo normale: massimo € 215,00/mq

Ne consegue:

Valore unitario medio = (195,00 + 215,00) / 2 = € 205,00/mq

A tale valore viene applicato un coefficiente correttivo riduttivo, al fine di adeguare il dato medio alle effettive condizioni del bene oggetto di stima.

In particolare, tenuto conto:

- dello stato di conservazione complessivamente mediocre/pessimo;
 - della vetustà e tipologia costruttiva;
 - della limitata appetibilità commerciale dell'area;
 - della presenza di servitù gravanti sul lotto;
 - della sostanziale assenza di dotazioni impiantistiche (ad eccezione dell'allaccio elettrico);
- si ritiene congruo applicare un coefficiente pari a 0,50.

Pertanto:

Valore unitario corretto = € 205,00/mq × 0,50 = € 102,50/mq

Il valore complessivo del bene risulta quindi:

Valore = mq 695,76 × € 102,50/mq = € 71'315,40

Arrotondato: € 71'300,00

Inoltre, in considerazione di quanto evidenziato nel precedente paragrafo in merito alle difformità edilizie riscontrate e agli interventi necessari per la loro regolarizzazione, si ritiene opportuno applicare un ulteriore deprezzamento del valore stimato.

Tale riduzione tiene conto, in via prudenziale e sulla base di stima sommaria, dei costi presumibili per:

- la demolizione/rimozione dei manufatti abusivi;
- la presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria;
- il pagamento dell'oblazione e dei diritti amministrativi;
- le spese tecniche professionali connesse alla regolarizzazione urbanistico-edilizia.

L'importo complessivo di tali oneri è stato precedentemente quantificato in via indicativa in euro 20.000,00.

Pertanto, il valore finale del bene, al netto del suddetto deprezzamento, risulta pari a:

Valore stimato: € 71'300,00

Deprezzamento per regolarizzazione edilizia: € 20.000,00

Valore finale: € 51'300,00

Tale decurtazione è da intendersi quale stima prudenziale e non vincolante, essendo subordinata alla effettiva possibilità di sanatoria e alla quantificazione definitiva degli oneri da parte degli Enti competenti, che restano gli unici titolati a determinarli.

| Identificativo corpo | Quota in vendita | Totale |
|---|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - capannone e sue pertinenze Balzola (AL) - Case Sparse, Cascina Ambrosina | 100,00% | € 51.300,00 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rinvia nel dettaglio ai rispettivi capitoli circa la regolarità catastale e la regolarità edilizia dei plessi.

Si precisa che trattasi di RIUNIONE DELLE PROCEDURE 40/2025 e 132/2025 disposta con decreto del GE del 15/12/2025.

Si rinvia a relazione controllo documentazione ex art. 173 bis già depositata in atti.

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 28/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Omissis

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - CASALE POPOLO - rilievo
- ✓ N° 2 Altri allegati - BALZOLA - rilievo
- ✓ N° 3 Altri allegati - CASALE POPOLO - documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - BALZOLA - documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - CASALE POPOLO - documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - BALZOLA - documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - CASALE POPOLO - provenienza e ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 5 Altri allegati - BALZOLA - provenienza e ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - CASALE POPOLO - sovrapposizione rilievo-catasto e rilievo-comunali
- ✓ N° 6 Altri allegati - BALZOLA - sovrapposizione rilievo-catasto e rilievo-comunali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verifica locazioni
- ✓ N° 8 Altri allegati - CASALE POPOLO - estratto PRGC e CDU
- ✓ N° 8 Altri allegati - BALZOLA - estratto PRGC e CDU
- ✓ N° 9 Altri allegati - CASALE POPOLO - accesso agli atti comunali
- ✓ N° 9 Altri allegati - BALZOLA - accesso agli atti comunali
- ✓ Altri allegati - CASALE POPOLO - CDU firmato digitalmente
- ✓ Altri allegati - BALZOLA - CDU firmato digitalmente
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza Sig.ra ***Omissis*** (non prima depositato in relar. art. ex 173).