

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	5
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	6
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	6
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	7
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	7
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	8
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	10
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	11
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	11
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	11
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	12

Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	14
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	15
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	15
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	16
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	17
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	17
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	19
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	21
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	23
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	25
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	27
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2021 del R.G.E.....	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 435.915,74	36

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	38
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T.....	38

INCARICO

All'udienza del 11/05/2021, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

L'immobile in oggetto è un laboratorio situato al piano terreno, in palazzina di tre piani fuori terra ed uno seminterrato denominata **** Omissis ****

La zona è ben collegata, il palazzo è in pieno centro città, è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

L'immobile in oggetto è un ufficio situato al piano terreno, in palazzina di tre piani fuori terra ed uno seminterrato denominata **** Omissis ****

La zona è ben collegata, il palazzo è in pieno centro città, è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la planimetria urbana, la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la planimetria urbana, la visura storica e la mappa del catasto terreni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto per donazione, bene personale.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

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

- **** 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.

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto per donazione, bene personale.

CONFINI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

I confini dell'intera palazzina **** Omissis **** cui fa parte il laboratorio oggetto della presente perizia sono:

**** Omissis ****

Le coerenze della singola unità immobiliare **** Omissis **** (pignorata) sono:

a nord **** Omissis ****

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

I confini dell'intera palazzina **** Omissis **** cui fa parte l'ufficio oggetto della presente perizia sono:

**** Omissis ****

Le coerenze della singola unità immobiliare **** Omissis **** (pignorata) sono:

a nord **** Omissis ****

CONSISTENZA**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	79,41 mq	107,39 mq	1,00	107,39 mq	3,17 m	T
Cantina	105,59 mq	148,60 mq	0,20	29,72 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				137,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Alessandria e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	40,30 mq	58,29 mq	1,00	58,29 mq	3,56 m	T
Cantina	96,62 mq	123,23 mq	0,20	24,65 mq	1,75 m	S1
Totale superficie convenzionale:				82,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	82,94 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Alessandria e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1998 al 15/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1867, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 190 Rendita € 716,33 Piano S1-T
Dal 15/07/1998 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1867, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 190 Rendita € 716,33 Piano S1-T
Dal 24/03/2009 al 21/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 4999, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 190 Superficie catastale Totale: 144 mq mq Rendita € 716,33 Piano S1-T
Dal 21/04/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 4999, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 190 Superficie catastale Totale: 144 mq mq Rendita € 716,33 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 13/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 4999, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 190 Superficie catastale Totale: 250 mq mq Rendita € 716,33 Piano S1-T

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

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

Dal 04/06/1998 al 15/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1867, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 768,23 Piano S1-T
Dal 15/07/1998 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1867, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 768,23 Piano S1-T
Dal 24/03/2009 al 21/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 4999, Sub. 40, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 768,23 Piano S1-T
Dal 21/04/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 4999, Sub. 40, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 768,23 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 13/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 4999, Sub. 40, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale Totale: 91 mq mq Rendita € 768,23 Piano S1-T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	4999	39	1	C3	5	190	Totale: 250 mq mq	716,33 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si conferma la corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	4999	39	1	C3	5	190	Totale: 250 mq mq	716,33 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si conferma la corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Vercelli, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Alessandria, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis **** di Vercelli, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Alessandria, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

PATTI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Asti al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento che si allega in copia il Direttore dell'Ufficio Territoriale Fabrizio NOVELLO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

L'immobile risulta ad oggi non utilizzato e libero da arredi.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Asti al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento che si allega in copia il Direttore dell'Ufficio Territoriale Fabrizio NOVELLO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

L'immobile risulta ad oggi non utilizzato e libero da arredi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

L'unità oggetto della presente perizia è inserita all'interno di un palazzo storico a regime condominiale, risalente al 1400 (la casa dei Marchesi del Carretto) nota come Palazzo Tornielli.

Alcuni cenni storici sullo stabile.

La casa dei Marchesi del Carretto situata in Via Canina a Casale Monferrato, in stile gotico, sorse in seguito all'ampliamento della città, ordinato da Guglielmo VIII intorno al 1465 e preceduto dalla demolizione delle vecchie fortificazioni che furono spostate più a sud.

La casa presenta all'esterno una facciata quattrocentesca di mattoni a vista: al piano terreno piccole finestre a sesto ribassato, al primo piano grandi finestroni a sesto acuto con cornici formate di mattoni speciali cotti nelle fornaci monferrine.

E' da notare che la casa Del Carretto, perfetto esempio di architettura fine gotico, presenta in sostituzione della primitiva apertura a sesto acuto, coeva con le finestre, un portale di pietra serena opera di Matteo Sanmicheli, molto elegante, che reca lo stemma dei Del Carretto ornato da delfini e portante la nobile scrittura: POTIUS MORI QUAM FOEDARI.

La casa, restaurata nel 1907 dall'Ing. Tornielli, presenta un bel portico colonnato ad "L", all'ingresso vi è un cortile nobile con airole di fiori e piante secolari; al centro del cortile si trova la corona di un pozzo attribuita all'epoca romana.

Altre particolarità della casa sono:

- la palla di cannone posta sulla facciata di Via Canina, sparata il 25 marzo 1849 dagli austriaci durante il bombardamento di Casale Monferrato;
- la pietra, di origine incerta, posta dall'Ing. Tornielli sotto il portico;
- il vecchissimo torchio posto sotto la manica centrale della casa;
- il bellissimo glicine ultracentenario che si trova nel giardino del primo cortile
- la rosa rampicante ultracentenaria che si trova nel primo cortile;

Famiglie importanti che hanno abitato la casa:

- Marchesi Del Carretto di Savona§;
- Conti Roggeri di Villanova;
- Famiglia Tornielli.

Alla fine del XX secolo la casa ha subito un nuovo restauro relativo alla scissione dell'immobile in appartamenti, alla costruzione di box auto al piano interrato e alla creazione di nuovi giardini nel secondo cortile sopra i box auto.

L'unità immobiliare adibita a laboratorio al piano terreno e i locali cantina al piano seminterrato, si trovano in totale stato di abbandono ma comunque in buono stato di manutenzione e conservazione.

Si accede dal piano terreno tramite l'ingresso condominiale del palazzo direttamente dalla via pubblica **** Omissis **** si percorre a destra parte del portico colonnato ad L e si accede all'unità immobiliare tramite porta di legno.

Il laboratorio al piano terreno è composto da un ampio locale di circa mq. 54 e da altro locale di circa mq.25, al piano seminterrato si trovano i locali cantina (vedi planimetria allegata alla presente) con due accessi indipendenti, di cui uno confinante con via Luigi Canina della superficie utile di circa mq.76 e l'altro confinante con terrapieno lato cortile interno della superficie utile di circa mq.30.

La consistenza globale del laboratorio e sue pertinenze risulta di mq. 137 di superficie commerciale.

La struttura portante perimetrale risulta in muratura con paramento spess. cm. 60 circa, i divisori interni risultano con muratura di mattoni pieni e risultano tutte intonacate.

Il pavimento del locale principale è di mattonelle di cotto, mentre il locale secondario è con listoni di legno.

I serramenti esterni (finestre) sono in legno in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'altezza utile interna è di cm.403 (chiave volta) misurata dal piano pavimento all'intradosso del soffitto e di cm.232 all'imposta.

Il laboratorio risulta senza impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa attuale anche se realizzato sottotraccia. L'impianto idrico-sanitario è presente e presumibilmente non funzionante.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

L'unità oggetto della presente perizia è inserita all'interno di un palazzo storico a regime condominiale, risalente al 1400 (la casa dei Marchesi del Carretto) nota come Palazzo Tornielli.

Alcuni cenni storici sullo stabile.

La casa dei Marchesi del Carretto situata in Via Canina a Casale Monferrato, in stile gotico, sorse in seguito all'ampliamento della città, ordinato da Guglielmo VIII intorno al 1465 e preceduto dalla demolizione delle vecchie fortificazioni che furono spostate più a sud.

La casa presenta all'esterno una facciata quattrocentesca di mattoni a vista: al piano terreno piccole finestre a sesto ribassato, al primo piano grandi finestroni a sesto acuto con cornici formate di mattoni speciali cotti nelle fornaci monferrine.

E' da notare che la casa Del Carretto, perfetto esempio di architettura fine gotico, presenta in sostituzione della primitiva apertura a sesto acuto, coeva con le finestre, un portale di pietra serena opera di Matteo Sanmicheli, molto elegante, che reca lo stemma dei Del Carretto ornato da delfini e portante la nobile scrittura: POTIUS MORI QUAM FOEDARI.

La casa, restaurata nel 1907 dall'Ing. Tornielli, presenta un bel portico colonnato ad "L", all'ingresso vi è un cortile nobile con aiole di fiori e piante secolari; al centro del cortile si trova la corona di un pozzo attribuita all'epoca romana.

Altre particolarità della casa sono:

- la palla di cannone posta sulla facciata di Via Canina, sparata il 25 marzo 1849 dagli austriaci durante il bombardamento di Casale Monferrato;
- la pietra, di origine incerta, posta dall'Ing. Tornielli sotto il portico;
- il vecchissimo torchio posto sotto la manica centrale della casa;
- il bellissimo glicine ultracentenario che si trova nel giardino del primo cortile
- la rosa rampicante ultracentenaria che si trova nel primo cortile;

Famiglie importanti che hanno abitato la casa:

- Marchesi Del Carretto di Savona;
- Conti Roggeri di Villanova;
- Famiglia Tornielli.

Alla fine del XX secolo la casa ha subito un nuovo restauro relativo alla scissione dell'immobile in appartamenti, alla costruzione di box auto al piano interrato e alla creazione di nuovi giardini nel secondo cortile sopra i box auto.

L'unità immobiliare adibita a ufficio al piano terreno e i locali cantina al piano seminterrato, si trovano in totale stato di abbandono ma comunque in buono stato di manutenzione e conservazione.

Si accede dal piano terreno tramite l'ingresso condominiale del palazzo direttamente dalla via pubblica **** Omissis **** si percorre a sinistra parte del portico colonnato ad L e si accede all'unità immobiliare tramite porta di legno.

L'ufficio al piano terreno è composto da un ampio locale di circa mq. 26 e da altro locale di circa mq.14 con annesso w.c., al piano seminterrato si trovano i locali cantina (vedi planimetria allegata alla presente) di circa mq. 96 non indipendente per l'accesso in quanto è necessario percorrere il vano cantina di altra unità immobiliare di cui al sub. 39.

La consistenza globale dell'ufficio e sue pertinenze risulta di mq. 82,94 di superficie commerciale.

La struttura portante perimetrale risulta in muratura con paramento spess. cm. 60 circa, i divisori interni risultano con muratura di mattoni pieni e risultano tutte intonacate.

Il pavimento dei locali sono rivestiti con moquette.

I serramenti esterni (finestre) sono in legno in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'altezza utile interna è di cm.422 (chiave volta) misurata dal piano pavimento all'intradosso del soffitto e di cm.291 all'imposta.

L'ufficio risulta senza impianto di riscaldamento ad eccezione di due stufe a gas non più a norma.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa attuale anche se realizzato sottotraccia. L'impianto idrico-sanitario è presente e presumibilmente non funzionante.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

L'unità immobiliare, facente parte del complesso edilizio a regime condominiale convenzionalmente denominato "PALAZZO TORNIELLI", tra le parti comuni presenta l'ingresso, il porticato ad L, il corridoio cantine ed il cortile comune.

Nell'atrio di ingresso e nel portico ad L la pavimentazione si presenta con lose di pietra e selciato mentre il cortiletto con ghiaia.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

L'unità immobiliare, facente parte del complesso edilizio a regime condominiale convenzionalmente denominato "PALAZZO TORNIELLI", tra le parti comuni presenta l'ingresso, il portico colonnato ad L, il corridoio cantine ed il cortile comune.

Nell'atrio di ingresso e nel portico ad L la pavimentazione si presenta con lose di pietra e selciato mentre il cortiletto con ghiaia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Si rilevano l'esistenza di servitù sul bene pignorato e precisamente tratto di tubazione fognaria condominiale all'ingresso della cantina al piano seminterrato (vedi planimetria allegata alla presente), nonché tubazione dell'acqua e altra tubazione di colore rosso da verificare se condominiale o esclusiva del laboratorio soprastante.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato e precisamente tratto di tubazione fognaria condominiale nelle ultime due cantine al piano seminterrato (vedi planimetria allegata alla presente) con probabile rottura della tubazione in quanto la cantina confinante con il terrapieno lato cortile presenta danni da bagnamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Il fabbricato è ubicato in zona centrale nel Comune di Casale Monferrato in Via Luigi Canina, la zona è dotata di tutti i principali servizi infrastrutturali e commerciali.

L'edificio condominiale nel quale è inserito il laboratorio oggetto della seguente perizia, è costituito da n.10 appartamenti, n.3 ufficio, n.1 laboratorio, n.12 autorimesse, n.5 magazzini e n.2 locali di deposito.

L'immobile presenta struttura portante mista con muratura portante e solai tipici dell'epoca di costruzione.

Il tetto del fabbricato è a falde su struttura lignea e manto di copertura in coppi vecchi, oggetto di ripassatura e/o rifacimento nel 1980 con Autorizzazione Edilizia dell'8.10.1980.

Il fabbricato è del 1400, ristrutturato nel 1907 dall'ing. TORNIELLI e in parte successivamente ristrutturato nel 2004 (parte di fabbricato avente accesso dal Vicolo Broletto).

Esternamente il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso al laboratorio avviene tramite portico colonnato ad L.

Su strada pubblica si trova l'ingresso pedonale al civico 13 mentre l'accesso carraio è dal vicolo Broletto.

Il laboratorio internamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione, dotato di finiture di buona qualità.

I pavimenti dell'unità sono in parte in mattonelle di cotto e in parte in listoni di legno.

Gli infissi esterni sono di legno in buono stato di manutenzione e conservazione.

Le porte interne sono di legno e il portoncino d'ingresso all'immobile è di legno massello.

Gli impianti in generale ad una prima analisi visiva risultano non più a norma.

L'impianto di riscaldamento è assente.

A completamento della dotazioni del laboratorio è presente l'impianto citofonico.

La cantina, al piano seminterrato, si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, pareti in mattoni a vista con volta a botte e porta d'ingresso in ferro.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Il fabbricato è ubicato in zona centrale nel Comune di Casale Monferrato in Via Luigi Canina, la zona è dotata di tutti i principali servizi infrastrutturali e commerciali.

L'edificio condominiale nel quale è inserito l'ufficio oggetto della seguente perizia, è costituito da n.10 appartamenti, n.3 ufficio, n.1 laboratorio, n.12 autorimesse, n.5 magazzini e n.2 locali di deposito.

L'immobile presenta struttura portante mista con muratura portante e solai tipici dell'epoca di costruzione.

Il tetto del fabbricato è a falde su struttura lignea e manto di copertura in coppi vecchi, oggetto di ripassatura e/o rifacimento nel 1980 con Autorizzazione Edilizia dell'8.10.1980.

Il fabbricato è del 1400, ristrutturato nel 1907 dall'ing. TORNIELLI e in parte successivamente ristrutturato nel 2004 (parte di fabbricato avente accesso dal Vicolo Broletto).

Esternamente il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso all'ufficio avviene tramite portico colonnato ad L.

Su strada pubblica si trova l'ingresso pedonale al civico 13 mentre l'accesso carraio è dal vicolo Broletto.

L'ufficio internamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione, dotato di finiture di buona qualità.

I pavimenti dell'unità sono coperti da moquette.

Gli infissi esterni sono di legno in buono stato di manutenzione e conservazione.

Le porte interne sono di legno e il portoncino d'ingresso all'immobile è di legno massello.

Gli impianti in generale ad una prima analisi visiva risultano non più a norma.

L'impianto di riscaldamento è assente.

A completamento della dotazioni dell'ufficio è presente l'impianto citofonico.

La cantina, al piano seminterrato, si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, pareti in mattoni a vista con volta a botte.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 04.06.2021, ai fini di prendere visione della consistenza fisica e dello stato manutentivo risultava libero.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 04.06.2021, ai fini di prendere visione della consistenza fisica e dello stato manutentivo risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1998 al 21/04/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando ACETO	15/07/1998	141690	11486
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	03/08/1998	3965	3182

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Territorio di Casale Monferrato	03/08/1998	809	S1V
Dal 21/04/2011 al 13/09/2021	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando ACETO	21/04/2011	176515	22773
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	16/05/2011	2596	1860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1998 al 21/04/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando ACETO	15/07/1998	141690	11486
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	03/08/1998	3965	3182
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Territorio di Casale Monferrato	03/08/1998	809	S1V
Dal 21/04/2011 al 13/09/2021	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Armando ACETO	21/04/2011	176515	22773
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	16/05/2011	2596	1860
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Alessandria aggiornate al 14/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 31/07/2020
Reg. gen. 2818 - Reg. part. 269
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 01/03/2021
Reg. gen. 959 - Reg. part. 813
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Alessandria aggiornate al 14/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 31/07/2020
Reg. gen. 2818 - Reg. part. 269
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 01/03/2021
Reg. gen. 959 - Reg. part. 813
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Il CTU precisa che su tutto il fabbricato denominato "PALAZZO TORNIELLI" con Not. Min. del 08.05.1944 grava il seguente vincolo storico artistico in forza di trascrizione eseguita alla Conservatoria dei registri immobiliari di Casale Monferrato il 3/07/1944 ai n. 1419-961/1729; 1920-961/1730; 1921-961/731; 1422-961/1732; 1418-961/1728, con la quale il Ministero dei beni culturali e ambientali ha fatto constare l'interesse artistico. (attualmente regolato dall'art. 10, comma 3, punto a) del D. LGS n.42 del 22/01/2004,).

L'immobile si trova in zona Ar del PRG Vigente, ovvero aree centro storico, zone di recupero art.27 Legge 457/78, normata da CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO (art. 11 N.d.A.) E/O D'INTERVENTO(art. 13 N.d.A.).

INTERVENTI AMMESSI:

13.2 - Aree Ar

1. La tipologia degli interventi è orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri che seguono, le indicazioni specifiche della tav.3d per gli interventi nel Centro Storico, e le indicazioni dell'art.16 per i diversi tipi di beni culturali. Più precisamente si prevede quanto segue:

a) Il recupero degli edifici, dei manufatti e dei complessi di specifico interesse storico, artistico o documentario evidenziati nella tav.3d e nell'allegato A3a implica, oltre agli interventi manutentivi, interventi di restauro o risanamento conservativo, da attuarsi con le procedure e le cautele specificate all'art.16. Nei casi previsti allo stesso art.16 o indicati nella tav.3d, gli interventi di restauro o risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma ottavo dell'art.24 L.R.56/77 dovranno essere previsti in piani esecutivi o progetti unitari estesi all'intera unità

d'intervento, ove indicata, e comunque all'intera cellula interessata. Tali piani o progetti sono in ogni caso necessari qualora l'intervento si proponga mutamenti non marginali delle destinazioni d'uso o comportamenti mutamenti sensibili nel numero o nella dimensione delle unità abitative.

b) Il recupero degli edifici e manufatti di interesse prevalentemente ambientale, come tali evidenziati nell'allegato A3 e nella tav.3d, può comportare, oltre agli interventi di cui sopra, anche interventi di ristrutturazione edilizia (REa) purché nell'ambito di piani esecutivi o progetti estesi all'intera unità d'intervento, ove indicata, e comunque all'intera cellula o alle cellule interessate. Alla stessa condizione sono assoggettati gli interventi che si propongano mutamenti non marginali delle destinazioni d'uso o nel numero o nella dimensione delle unità abitative.

c) Il recupero delle parti di tessuto edilizio suscettibili di risanamento o ristrutturazione integrale, come tali evidenziate nella tav.3d, implica interventi di ristrutturazione edilizia che, nell'ambito di progetti estesi all'intera unità d'intervento o, ove non indicata, alla intera cellula o alle cellule interessate, possono comportare aumenti circoscritti, o spostamenti, o ricomposizioni di volumi e di superficie utile netta (REb), purché non si superino, nel complesso dell'unità o della cellula interessata, gli attuali valori. Nell'ambito di piani esecutivi d'iniziativa pubblica, sono altresì ammessi, in tali aree, interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), che dovranno prevedere la

riduzione della densità edilizia complessiva, l'eliminazione delle confrontanze inaccettabili sotto il profilo igienico-ambientale, la realizzazione di volumi edilizi di altezza non superiore a quella massima delle preesistenze, nell'ambito di interesse storico artistico o documentario. La tav.3d evidenzia le situazioni in cui, per l'accentuato e diffuso degrado, e/o per l'elevata densità edilizia e le conseguenti cattive condizioni igienico-ambientali, non sono ammessi interventi di recupero eccedenti la manutenzione straordinaria se non a livello dell'intera unità d'intervento.

In sede di ristrutturazione sarà altresì possibile recuperare ad usi abitativi i sottotetti non utilizzati, già dotati di regolari aperture su almeno un fronte, con modesti innalzamenti della quota di imposta del tetto, non superiori ad 1 metro e comunque esclusi per gli edifici "d'interesse storico-artistico", che non interrompano l'eventuale continuità delle linee di gronda e che rispettino le cautele sopra specificate. Sui fabbricati e manufatti dei quali è esplicitamente prevista la demolizione (tav.3d), non sono consentiti interventi eccedenti la manutenzione e/o il risanamento conservativo.

d) La conservazione degli edifici di recente edificazione, come tali indicati nella tav.3d, privi di valore storico, artistico, documentario o ambientale, implica interventi manutentivi o di risanamento interno, nonché eventuali interventi migliorativi di ristrutturazione edilizia (REb), che:

- riducano la densità edilizia complessiva e l'altezza degli edifici (qualora questa ecceda l'altezza delle circostanti parti d'interesse storico-ambientale)

- eliminino gli elementi deturpanti e di incoerenza ambientale

- rispettino le prescrizioni particolari fissate per gli spazi di relazione e gli altri ambiti

eventualmente interessati, classificati e disciplinati dall'art.16.

e) Le altre parti di aree Ar, prive di intrinseco interesse storico, artistico, documentario o ambientale, di

cui il piano non prevede né il recupero né la conservazione allo stato di fatto, possono essere

oggetto, oltreché di interventi manutentivi, anche di interventi di demolizione e ricostruzione,

purché nel quadro di:

e1 - operazioni complesse di recupero, estese almeno all'unità minima d'intervento (ove indicata) o alle cellule interessate, che prevedano la demolizione di bassi fabbricati, maniche interne degradate o strutture precarie e accessorie, da sostituire con riutilizzo dei seminterrati degli edifici circostanti, e/o con la ristrutturazione di edifici privi d'interesse storico-ambientale, per la realizzazione di servizi e locali accessori alle abitazioni (autorimesse, depositi, ecc.); nonché la costruzione di locali interrati sottostanti le aree libere, di superficie non superiore a quella degli edifici demoliti, nella stessa cellula o ambito interessato, o della superficie strettamente necessaria per le autorimesse private di cui all'art.15 e, comunque, senza pregiudizio per il mantenimento della superficie delle aree verdi esistenti e in progetto;

e2 - operazioni di rimodellazione ambientale, con appositi progetti unitari estesi agli ambiti indicati nella tav.3d, volte a radicali riorganizzazioni degli spazi liberi e dei manufatti edilizi, col vincolo di non superare la preesistente densità edilizia, né le altezze dei fabbricati preesistenti e con le distanze minime tra i fabbricati che non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Qualora tali operazioni comportino il

ridisegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale (RU) i progetti dovranno essere preventivamente inquadrati in appositi piani esecutivi d'iniziativa pubblica.

e3 - operazioni di recupero di singoli edifici o loro parti, finalizzate a rimuovere le condizioni di degrado, in cui, nel caso di demolizione e ricostruzione, l'edificio risultante dovrà essere confrontabile con quello preesistente nel rispetto dei parametri urbanistici fondamentali ed avere finiture esterne che tengano conto dell'intorno ambientale.

E' ammessa, in aggiunta a quanto sopra, la realizzazione di locali ad uso autorimesse individuali, prioritariamente con il recupero di strutture preesistenti, oppure, in mancanza di queste, con la costruzione di

bassi fabbricati in misura non superiore a quella minima fissata dall'art.18 L.765/67, salvi i disposti dell'ultimo comma dell'art.15 delle presenti norme.

f) Gli interventi di completamento, con riedificazione a fini di rimodellazione ambientale, previsti esplicitamente nella tav.3d, devono rispettare le indicazioni planovolumetriche della tav. stessa, e le cautele costruttive di cui all'art.16, ed essere inquadrati in progetti che considerino tutti gli interventi da farsi negli e attorno agli spazi pubblici su cui prospettano.

g) Il recupero ad usi abitativi di parti "rustiche" abbandonate o non più utilizzate a fini agricoli è consentito a condizione che:

1 - non si consolidino od aggravino in tal modo situazioni di disagiata o antigienica abitabilità (in particolare non sarà consentito il recupero di parti rustiche che fronteggino altri edifici a meno di 5 metri o comunque ad una distanza inferiore all'altezza del volume più elevato);

2 - il recupero riguardi parti "rustiche" integrate e coerenti con l'impianto originario delle cellule interessate (in particolare non saranno considerate recuperabili le semplici tettoie, i bassi fabbricati precari, ecc.); e rispetti le indicazioni specifiche delle presenti norme per i diversi tipi di cellule racchiuse nel nucleo.

2. Nei nuclei rurali e nelle frazioni, quando si rendano necessari, per assicurare le condizioni minime di abitabilità e di adeguamento dei servizi igienici, interventi di recupero non realizzabili col recupero di parti rustiche abbandonate, è consentito un incremento della superficie utile fino ad un massimo di mq 25 per ogni abitazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nel rispetto di tutte le altre norme, in particolare di quelle di cui all'art.16.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Il CTU precisa che su tutto il fabbricato denominato "PALAZZO TORNIELLI" con Not. Min. del 08.05.1944 grava il seguente vincolo storico artistico in forza di trascrizione eseguita alla Conservatoria dei registri immobiliari di Casale Monferrato il 3/07/1944 ai n. 1419-961/1729; 1920-961/1730; 1921-961/731; 1422-961/1732;1418-961/1728, con la quale il Ministero dei beni culturali e ambientali ha fatto constare l'interesse artistico. (attualmente regolato dall'art. 10, comma3, punto a) del D. LGS n.42 del 22/01/2004,).

L'immobile si trova in zona Ar del PRG Vigente, ovvero aree centro storico, zone di recupero art.27 Legge 457/78, normata da CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO (art. 11 N.d.A.) E/O D'INTERVENTO(art. 13 N.d.A.).

INTERVENTI AMMESSI:

13.2 - Aree Ar

1. La tipologia degli interventi è orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri che seguono, le indicazioni specifiche della tav.3d per gli interventi nel Centro Storico, e le indicazioni dell'art.16 per i diversi tipi di beni culturali. Più precisamente si prevede quanto segue:

a) Il recupero degli edifici, dei manufatti e dei complessi di specifico interesse storico, artistico o documentario evidenziati nella tav.3d e nell'allegato A3a implica, oltre agli interventi manutentivi, interventi di restauro o risanamento conservativo, da attuarsi con le procedure e le cautele specificate all'art.16. Nei casi previsti allo stesso art.16 o indicati nella tav.3d, gli interventi di restauro o risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma ottavo dell'art.24 L.R.56/77 dovranno essere previsti in piani esecutivi o progetti unitari estesi all'intera unità

d'intervento, ove indicata, e comunque all'intera cellula interessata. Tali piani o progetti sono in ogni caso necessari qualora l'intervento si proponga mutamenti non marginali delle destinazioni d'uso o comportamenti mutamenti sensibili nel numero o nella dimensione delle unità abitative.

b) Il recupero degli edifici e manufatti di interesse prevalentemente ambientale, come tali evidenziati nell'allegato A3 e nella tav.3d, può comportare, oltre agli interventi di cui sopra, anche interventi di ristrutturazione edilizia (REa) purché nell'ambito di piani esecutivi o progetti estesi all'intera unità d'intervento, ove indicata, e comunque all'intera cellula o alle cellule interessate. Alla stessa condizione sono assoggettati gli interventi che si propongano mutamenti non marginali delle destinazioni d'uso o nel numero o nella dimensione delle unità abitative.

c) Il recupero delle parti di tessuto edilizio suscettibili di risanamento o ristrutturazione integrale, come tali evidenziate nella tav.3d, implica interventi di ristrutturazione edilizia che, nell'ambito di progetti estesi all'intera unità d'intervento o, ove non indicata, alla intera cellula o alle cellule interessate, possono comportare aumenti circoscritti, o spostamenti, o ricomposizioni di volumi e di superficie utile netta (REb), purché non si superino, nel complesso dell'unità o della cellula interessata, gli attuali valori. Nell'ambito di piani esecutivi d'iniziativa pubblica, sono altresì ammessi, in tali aree, interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), che dovranno prevedere la

riduzione della densità edilizia complessiva, l'eliminazione delle confrontanze inaccettabili sotto il profilo igienico-ambientale, la realizzazione di volumi edilizi di altezza non superiore a quella massima delle preesistenze, nell'ambito di interesse storico artistico o documentario. La tav.3d evidenzia le situazioni in cui, per l'accentuato e diffuso degrado, e/o per l'elevata densità edilizia e le conseguenti cattive condizioni igienico-ambientali, non sono ammessi interventi di recupero eccedenti la manutenzione straordinaria se non a livello dell'intera unità d'intervento.

In sede di ristrutturazione sarà altresì possibile recuperare ad usi abitativi i sottotetti non utilizzati, già dotati di regolari aperture su almeno un fronte, con modesti innalzamenti della quota di imposta del tetto, non superiori ad 1 metro e comunque esclusi per gli edifici "d'interesse storico-artistico", che non interrompano l'eventuale continuità delle linee di gronda e che rispettino le cautele sopra specificate. Sui fabbricati e manufatti dei quali è esplicitamente prevista la demolizione (tav.3d), non sono consentiti interventi eccedenti la manutenzione e/o il risanamento conservativo.

d) La conservazione degli edifici di recente edificazione, come tali indicati nella tav.3d, privi di valore storico, artistico, documentario o ambientale, implica interventi manutentivi o di risanamento interno, nonché eventuali interventi migliorativi di ristrutturazione edilizia (REb), che:

- riducano la densità edilizia complessiva e l'altezza degli edifici (qualora questa ecceda l'altezza delle circostanti parti d'interesse storico-ambientale)

- eliminino gli elementi deturpanti e di incoerenza ambientale

- rispettino le prescrizioni particolari fissate per gli spazi di relazione e gli altri ambiti

eventualmente interessati, classificati e disciplinati dall'art.16.

e) Le altre parti di aree Ar, prive di intrinseco interesse storico, artistico, documentario o ambientale, di

cui il piano non prevede né il recupero né la conservazione allo stato di fatto, possono essere oggetto, oltretutto di interventi manutentivi, anche di interventi di demolizione e ricostruzione, purché nel quadro di:

e1 - operazioni complesse di recupero, estese almeno all'unità minima d'intervento (ove indicata) o alle cellule interessate, che prevedano la demolizione di bassi fabbricati, maniche interne degradate o strutture precarie e accessorie, da sostituire con riuso dei seminterrati degli edifici circostanti, e/o con la ristrutturazione di edifici privi d'interesse storico-ambientale, per la realizzazione di servizi e locali accessori alle abitazioni (autorimesse, depositi, ecc.); nonché la costruzione di locali interrati sottostanti le aree libere, di superficie non superiore a quella degli edifici demoliti, nella stessa cellula o ambito interessato, o della superficie strettamente necessaria per le autorimesse private di cui all'art.15 e, comunque, senza pregiudizio per il mantenimento della superficie delle aree verdi esistenti e in progetto;

e2 - operazioni di rimodellazione ambientale, con appositi progetti unitari estesi agli ambiti indicati nella tav.3d, volte a radicali riorganizzazioni degli spazi liberi e dei manufatti edilizi, col vincolo di non superare la preesistente densità edilizia, né le altezze dei fabbricati preesistenti e con le distanze minime tra i fabbricati che non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Qualora tali operazioni comportino il

ridisegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale (RU) i progetti dovranno essere preventivamente inquadrati in appositi piani esecutivi d'iniziativa pubblica.

e3 - operazioni di recupero di singoli edifici o loro parti, finalizzate a rimuovere le condizioni di degrado, in cui, nel caso di demolizione e ricostruzione, l'edificio risultante dovrà essere confrontabile con quello preesistente nel rispetto dei parametri urbanistici fondamentali ed avere finiture esterne che tengano conto dell'intorno ambientale.

E' ammessa, in aggiunta a quanto sopra, la realizzazione di locali ad uso autorimesse individuali, prioritariamente con il recupero di strutture preesistenti, oppure, in mancanza di queste, con la costruzione di bassi fabbricati in misura non superiore a quella minima fissata dall'art.18 L.765/67, salvi i disposti dell'ultimo comma dell'art.15 delle presenti norme.

f) Gli interventi di completamento, con riedificazione a fini di rimodellazione ambientale, previsti esplicitamente nella tav.3d, devono rispettare le indicazioni planovolumetriche della tav. stessa, e le cautele costruttive di cui all'art.16, ed essere inquadrati in progetti che considerino tutti gli interventi da farsi negli e attorno agli spazi pubblici su cui prospettano.

g) Il recupero ad usi abitativi di parti "rustiche" abbandonate o non più utilizzate a fini agricoli è consentito a condizione che:

1 - non si consolidino od aggravino in tal modo situazioni di disagiata o antigienica abitabilità (in particolare non sarà consentito il recupero di parti rustiche che fronteggino altri edifici a meno di 5 metri o comunque ad una distanza inferiore all'altezza del volume più elevato);

2 - il recupero riguardi parti "rustiche" integrate e coerenti con l'impianto originario delle cellule interessate (in particolare non saranno considerate recuperabili le semplici tettoie, i bassi fabbricati precari, ecc.); e rispetti le indicazioni specifiche delle presenti norme per i diversi tipi di cellule racchiuse nel nucleo.

2. Nei nuclei rurali e nelle frazioni, quando si rendano necessari, per assicurare le condizioni minime di abitabilità e di adeguamento dei servizi igienici, interventi di recupero non realizzabili col recupero di parti rustiche abbandonate, è consentito un incremento della superficie utile fino ad un massimo di mq 25 per ogni

abitazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nel rispetto di tutte le altre norme, in particolare di quelle di cui all'art.16.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Casale Monferrato, il fabbricato condominiale è stato oggetto dei seguenti interventi:

- Autorizzazione Edilizia n.287-A del 08.10.1980 per rifacimento e/o manutenzione tetto;
- Concessione Edilizia n. 802 del 10.12.1997 per ristrutturazione e risanamento abitazioni e costruzione parcheggio interrato;
- Concessione Edilizia n. 634 del 15.10.1998 per ristrutturazione e risanamento abitazioni e costruzione parcheggio interrato;
- Concessione Edilizia n. 206 del 37.04.2000 per ristrutturazione e risanamento abitazioni e costruzione parcheggio interrato;
- Permesso di Costruire n. 264 del 30.05.2002 per ristrutturazione e risanamento abitazioni e costruzione parcheggio interrato;
- Condono Edilizio n.166 del 13.12.2004 rilasciato per ampliamento e modifiche prospetti fabbricato residenziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da verifiche effettuate sull'immobile è emerso che le unità immobiliari non hanno un certificato energetico.

Per maggior chiarezza, il C.T.U. ha provveduto ad eseguire dettagliato rilievo in fase di sopralluogo, al fine di restituire n.2 planimetrie in scala 1:100; di cui: una dello stato attuale dei locali al piano terreno e l'altra dello stato attuale dei locali al piano seminterrato.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Casale Monferrato, il fabbricato condominiale è stato oggetto dei seguenti interventi:

- Autorizzazione Edilizia n.287-A del 08.10.1980 per rifacimento e/o manutenzione tetto;
- Concessione Edilizia n. 802 del 10.12.1997 per ristrutturazione e risanamento abitazioni e costruzione parcheggio interrato;
- Concessione Edilizia n. 634 del 15.10.1998 per ristrutturazione e risanamento abitazioni e costruzione parcheggio interrato;
- Concessione Edilizia n. 206 del 37.04.2000 per ristrutturazione e risanamento abitazioni e costruzione parcheggio interrato;
- Permesso di Costruire n. 264 del 30.05.2002 per ristrutturazione e risanamento abitazioni e costruzione parcheggio interrato;
- Condonò Edilizio n.166 del 13.12.2004 rilasciato per ampliamento e modifiche prospetti fabbricato residenziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da verifiche effettuate sull'immobile è emerso che le unità immobiliari non hanno un certificato energetico.

Per maggior chiarezza, il C.T.U. ha provveduto ad eseguire dettagliato rilievo in fase di sopralluogo, al fine di restituire n.2 planimetrie in scala 1:100; di cui: una dello stato attuale dei locali al piano terreno e l'altra dello stato attuale dei locali al piano seminterrato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.856,00

Il rendiconto consuntivo esercizio 01.01.2020-31.12.2020 riporta la seguente situazione contabile:

Totale dovuto € 2.153,46 - saldo esercizio precedente € 232,35 - conguaglio a debito € 2.385,81

Il bilancio preventivo esercizio 01.01.2021-31.12.2021 riporta la seguente situazione contabile:

Totale preventivato € 1.470,19 da versare in 5 rate con cadenza 25.04-25.06-25.08-25.10 e 25.12.

Alla data odierna l'amministratore comunica che ci sono spese straordinarie deliberate consistenti nel ripristino delle aree verdi condominiali.

La situazione debitoria in capo all'esecutato alla data del 13.09.2021 è di € 4.184,26

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.856,00

Il rendiconto consuntivo esercizio 01.01.2020-31.12.2020 riporta la seguente situazione contabile:

Totale dovuto € 2.153,46 - saldo esercizio precedente € 232,35 - conguaglio a debito € 2.385,81

Il bilancio preventivo esercizio 01.01.2021-31.12.2021 riporta la seguente situazione contabile:

Totale preventivato € 1.470,19 da versare in 5 rate con cadenza 25.04-25.06-25.08-25.10 e 25.12.

Alla data odierna l'amministratore comunica che ci sono spese straordinarie deliberate consistenti nel ripristino delle aree verdi condominiali.

La situazione debitoria in capo all'esecutato alla data del 13.09.2021 è di € 4.184,26

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Anno 2020 - Semestre 2 - Comune di Casale Monferrato - Zona Centrale - produttive-terziarie, e portali immobiliari, ma soprattutto il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto (cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto).

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T

L'immobile in oggetto è un laboratorio situato al piano terreno, in palazzina di tre piani fuori terra ed uno seminterrato denominata **** Omissis **** La zona è ben collegata, il palazzo è in pieno centro città, è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4999, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 274.220,00

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T

L'immobile in oggetto è un ufficio situato al piano terreno, in palazzina di tre piani fuori terra ed uno seminterrato denominata **** Omissis **** La zona è ben collegata, il palazzo è in pieno centro città, è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4999, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 165.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T	137,11 mq	2.000,00 €/mq	€ 274.220,00	100,00%	€ 274.220,00
Bene N° 2 - Ufficio	82,94 mq	2.000,00 €/mq	€ 165.880,00	100,00%	€ 165.880,00

Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T					
Valore di stima:					€ 440.100,00

Valore di stima: € 440.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	4184,26	€

Valore finale di stima: € 435.915,74

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

Casale Monferrato, li 15/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernardinello Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 13/09/2021)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie subb.39 e 40 (Aggiornamento al 03/06/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali subb.39 e 40 (Aggiornamento al 10/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRG (Aggiornamento al 13/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda vincolo Monumentale (Aggiornamento al 13/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione telematica Agenzia Entrate elenco formalità (Aggiornamento al 14/09/2021)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rendiconto consuntivo 2020, Bilancio preventivo 2021 ed estratto passività (Aggiornamento al 13/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/06/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria dei locali (Aggiornamento al 14/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 14/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 14/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco pratiche edilizia (Aggiornamento al 13/09/2021)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T

L'immobile in oggetto è un laboratorio situato al piano terreno, in palazzina di tre piani fuori terra ed uno seminterrato denominata **** Omissis **** La zona è ben collegata, il palazzo è in pieno centro città, è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4999, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il CTU precisa che su tutto il fabbricato denominato "PALAZZO TORNIELLI" con Not. Min. del 08.05.1944 grava il seguente vincolo storico artistico in forza di trascrizione eseguita alla Conservatoria dei registri immobiliari di Casale Monferrato il 3/07/1944 ai n. 1419-961/1729; 1920-961/1730; 1921-961/731; 1422-961/1732;1418-961/1728, con la quale il Ministero dei beni culturali e ambientali ha fatto constare l'interesse artistico. (attualmente regolato dall'art. 10, comma3, punto a) del D. LGS n.42 del 22/01/2004,).

***** L'immobile si trova in zona Ar del PRG Vigente, ovvero aree centro storico, zone di recupero art.27 Legge 457/78, normata da CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO (art. 11 N.d.A.) E/O D'INTERVENTO(art. 13 N.d.A.). INTERVENTI AMMESSI: 13.2 - Aree Ar 1. La tipologia degli interventi è orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri che seguono, le indicazioni specifiche della tav.3d per gli interventi nel Centro Storico, e le indicazioni dell'art.16 per i diversi tipi di beni culturali. Più precisamente si prevede quanto segue:
a) Il recupero degli edifici, dei manufatti e dei complessi di specifico interesse storico, artistico o documentario evidenziati nella tav.3d e nell'allegato A3a implica, oltre agli interventi manutentivi, interventi di restauro o risanamento conservativo, da attuarsi con le procedure e le cautele specificate all'art.16. Nei casi previsti allo stesso art.16 o indicati nella tav.3d, gli interventi di restauro o risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma ottavo dell'art.24 L.R.56/77 dovranno essere previsti in piani esecutivi o progetti unitari estesi all'intera unità d'intervento, ove indicata, e comunque all'intera cellula interessata. Tali piani o progetti sono in ogni caso necessari qualora l'intervento si proponga mutamenti non marginali delle destinazioni d'uso o comporti mutamenti sensibili nel numero o nella dimensione delle unità abitative. b) Il recupero degli edifici e manufatti di interesse prevalentemente ambientale, come tali evidenziati nell'allegato A3 e nella tav.3d, può comportare, oltre agli interventi di cui sopra, anche interventi di ristrutturazione edilizia (REa) purché nell'ambito di piani esecutivi o progetti estesi all'intera unità d'intervento, ove indicata, e comunque all'intera cellula o alle cellule interessate. Alla stessa condizione sono assoggettati gli interventi che si propongano mutamenti non marginali delle destinazioni d'uso o nel numero o nella dimensione delle unità abitative. c) Il recupero delle parti di tessuto edilizio suscettibili di risanamento o ristrutturazione integrale, come tali evidenziate nella tav.3d, implica interventi di ristrutturazione edilizia che, nell'ambito di progetti estesi all'intera unità d'intervento o, ove non indicata, alla intera cellula o alle cellule interessate, possono comportare aumenti circoscritti, o spostamenti, o ricomposizioni di volumi e di superficie utile netta (REb), purché non si superino, nel complesso dell'unità o della cellula interessata, gli attuali valori. Nell'ambito di piani esecutivi d'iniziativa pubblica, sono altresì ammessi, in tali aree, interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), che dovranno prevedere la riduzione della densità edilizia complessiva, l'eliminazione delle confrontanze inaccettabili sotto il profilo igienico-ambientale, la realizzazione di volumi edilizi di altezza non superiore a quella massima delle preesistenze, nell'ambito di interesse storico artistico o documentario. La tav.3d evidenzia le situazioni in cui, per l'accentuato e diffuso degrado, e/o per l'elevata densità edilizia e le conseguenti cattive condizioni igienico-ambientali, non sono ammessi interventi di recupero eccedenti la manutenzione straordinaria se non a livello dell'intera unità d'intervento. In sede di ristrutturazione sarà altresì possibile

recuperare ad usi abitativi i sottotetti non utilizzati, già dotati di regolari aperture su almeno un fronte, con modesti innalzamenti della quota di imposta del tetto, non superiori ad 1 metro e comunque esclusi per gli edifici "d'interesse storico-artistico", che non interrompano l'eventuale continuità delle linee di gronda e che rispettino le cautele sopra specificate. Sui fabbricati e manufatti dei quali è esplicitamente prevista la demolizione (tav.3d), non sono consentiti interventi eccedenti la manutenzione e/o il risanamento conservativo. d) La conservazione degli edifici di recente edificazione, come tali indicati nella tav.3d, privi di valore storico, artistico, documentario o ambientale, implica interventi manutentivi o di risanamento interno, nonché eventuali interventi migliorativi di ristrutturazione edilizia (REb), che: - riducano la densità edilizia complessiva e l'altezza degli edifici (qualora questa ecceda l'altezza delle circostanti parti d'interesse storico-ambientale) - eliminino gli elementi deturpanti e di incoerenza ambientale - rispettino le prescrizioni particolari fissate per gli spazi di relazione e gli altri ambiti eventualmente interessati, classificati e disciplinati dall'art.16. e) Le altre parti di aree Ar, prive di intrinseco interesse storico, artistico, documentario o ambientale, di cui il piano non prevede né il recupero né la conservazione allo stato di fatto, possono essere oggetto, oltretutto di interventi manutentivi, anche di interventi di demolizione e ricostruzione, purché nel quadro di: e1 - operazioni complesse di recupero, estese almeno all'unità minima d'intervento (ove indicata) o alle cellule interessate, che prevedano la demolizione di bassi fabbricati, maniche interne degradate o strutture precarie e accessorie, da sostituire con riuso dei seminterrati degli edifici circostanti, e/o con la ristrutturazione di edifici privi d'interesse storico-ambientale, per la realizzazione di servizi e locali accessori alle abitazioni (autorimesse, depositi, ecc.); nonché la costruzione di locali interrati sottostanti le aree libere, di superficie non superiore a quella degli edifici demoliti, nella stessa cellula o ambito interessato, o della superficie strettamente necessaria per le autorimesse private di cui all'art.15 e, comunque, senza pregiudizio per il mantenimento della superficie delle aree verdi esistenti e in progetto; e2 - operazioni di rimodellazione ambientale, con appositi progetti unitari estesi agli ambiti indicati nella tav.3d, volte a radicali riorganizzazioni degli spazi liberi e dei manufatti edilizi, col vincolo di non superare la preesistente densità edilizia, né le altezze dei fabbricati preesistenti e con le distanze minime tra i fabbricati che non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Qualora tali operazioni comportino il ridisegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale (RU) i progetti dovranno essere preventivamente inquadrati in appositi piani esecutivi d'iniziativa pubblica. e3 - operazioni di recupero di singoli edifici o loro parti, finalizzate a rimuovere le condizioni di degrado, in cui, nel caso di demolizione e ricostruzione, l'edificio risultante dovrà essere confrontabile con quello preesistente nel rispetto dei parametri urbanistici fondamentali ed avere finiture esterne che tengano conto dell'intorno ambientale. E' ammessa, in aggiunta a quanto sopra, la realizzazione di locali ad uso autorimesse individuali, prioritariamente con il recupero di strutture preesistenti, oppure, in mancanza di queste, con la costruzione di bassi fabbricati in misura non superiore a quella minima fissata dall'art.18 L.765/67, salvi i disposti dell'ultimo comma dell'art.15 delle presenti norme. f) Gli interventi di completamento, con riedificazione a fini di rimodellazione ambientale, previsti esplicitamente nella tav.3d, devono rispettare le indicazioni planovolumetriche della tav. stessa, e le cautele costruttive di cui all'art.16, ed essere inquadrati in progetti che considerino tutti gli interventi da farsi negli e attorno agli spazi pubblici su cui prospettano. g) Il recupero ad usi abitativi di parti "rustiche" abbandonate o non più utilizzate a fini agricoli è consentito a condizione che: 1 - non si consolidino od aggravino in tal modo situazioni di disagiata o antigienica abitabilità (in particolare non sarà consentito il recupero di parti rustiche che fronteggino altri edifici a meno di 5 metri o comunque ad una distanza inferiore all'altezza del volume più elevato); 2 - il recupero riguardi parti "rustiche" integrate e coerenti con l'impianto originario delle cellule interessate (in particolare non saranno considerate recuperabili le semplici tettoie, i bassi fabbricati precari, ecc.); e rispetti le indicazioni specifiche delle presenti norme per i diversi tipi di cellule racchiuse nel nucleo. 2. Nei nuclei rurali e nelle frazioni, quando si rendano necessari, per assicurare le condizioni minime di abitabilità e di adeguamento dei servizi igienici, interventi di recupero non realizzabili col recupero di parti rustiche abbandonate, è consentito un incremento della superficie utile fino ad un massimo di mq 25 per ogni abitazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nel rispetto di tutte le altre norme, in particolare di quelle di cui all'art.16.

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T

L'immobile in oggetto è un ufficio situato al piano terreno, in palazzina di tre piani fuori terra ed uno seminterrato denominata **** Omissis **** La zona è ben collegata, il palazzo è in pieno centro città, è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4999, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il CTU precisa che su tutto il fabbricato denominato "PALAZZO TORNIELLI" con Not. Min. del 08.05.1944 grava il seguente vincolo storico artistico in forza di trascrizione eseguita alla Conservatoria dei registri immobiliari di Casale Monferrato il 3/07/1944 ai n. 1419-961/1729; 1920-961/1730; 1921-961/731; 1422-961/1732;1418-961/1728, con la quale il Ministero dei beni culturali e ambientali ha fatto constare l'interesse artistico. (attualmente regolato dall'art. 10, comma3, punto a) del D. LGS n.42 del 22/01/2004).

***** L'immobile si trova in zona Ar del PRG Vigente, ovvero aree centro storico, zone di recupero art.27 Legge 457/78, normata da CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO (art. 11 N.d.A.) E/O D'INTERVENTO(art. 13 N.d.A.). INTERVENTI AMMESSI: 13.2 - Aree Ar 1. La tipologia degli interventi è orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri che seguono, le indicazioni specifiche della tav.3d per gli interventi nel Centro Storico, e le indicazioni dell'art.16 per i diversi tipi di beni culturali. Più precisamente si prevede quanto segue: a) Il recupero degli edifici, dei manufatti e dei complessi di specifico interesse storico, artistico o documentario evidenziati nella tav.3d e nell'allegato A3a implica, oltre agli interventi manutentivi, interventi di restauro o risanamento conservativo, da attuarsi con le procedure e le cautele specificate all'art.16. Nei casi previsti allo stesso art.16 o indicati nella tav.3d, gli interventi di restauro o risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma ottavo dell'art.24 L.R.56/77 dovranno essere previsti in piani esecutivi o progetti unitari estesi all'intera unità d'intervento, ove indicata, e comunque all'intera cellula interessata. Tali piani o progetti sono in ogni caso necessari qualora l'intervento si proponga mutamenti non marginali delle destinazioni d'uso o comportamenti mutamenti sensibili nel numero o nella dimensione delle unità abitative. b) Il recupero degli edifici e manufatti di interesse prevalentemente ambientale, come tali evidenziati nell'allegato A3 e nella tav.3d, può comportare, oltre agli interventi di cui sopra, anche interventi di ristrutturazione edilizia (REa) purché nell'ambito di piani esecutivi o progetti estesi all'intera unità d'intervento, ove indicata, e comunque all'intera cellula o alle cellule interessate. Alla stessa condizione sono assoggettati gli interventi che si propongano mutamenti non marginali delle destinazioni d'uso o nel numero o nella dimensione delle unità abitative. c) Il recupero delle parti di tessuto edilizio suscettibili di risanamento o ristrutturazione integrale, come tali evidenziate nella tav.3d, implica interventi di ristrutturazione edilizia che, nell'ambito di progetti estesi all'intera unità d'intervento o, ove non indicata, alla intera cellula o alle cellule interessate, possono comportare aumenti circoscritti, o spostamenti, o ricomposizioni di volumi e di superficie utile netta (REb), purché non si superino, nel complesso dell'unità o della cellula interessata, gli attuali valori. Nell'ambito di piani esecutivi d'iniziativa pubblica, sono altresì ammessi, in tali aree, interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), che dovranno prevedere la riduzione della densità edilizia complessiva, l'eliminazione delle confrontanze inaccettabili sotto il profilo igienico-ambientale, la realizzazione di volumi edilizi di altezza non superiore a quella massima delle preesistenze, nell'ambito di interesse storico artistico o documentario. La tav.3d evidenzia le situazioni in cui, per l'accentuato e diffuso degrado, e/o per l'elevata densità edilizia e le conseguenti cattive condizioni igienico-ambientali, non sono ammessi interventi di recupero eccedenti la manutenzione straordinaria se non a livello dell'intera unità d'intervento. In sede di ristrutturazione sarà altresì possibile recuperare ad usi abitativi i sottotetti non utilizzati, già dotati di regolari aperture su almeno un fronte, con modesti innalzamenti della quota di imposta del tetto, non superiori ad 1 metro e comunque esclusi per gli edifici "d'interesse storico-artistico", che non interrompano l'eventuale continuità delle linee di gronda e che rispettino le cautele sopra specificate. Sui fabbricati e manufatti dei quali è esplicitamente prevista la demolizione (tav.3d), non sono consentiti interventi eccedenti la manutenzione e/o il risanamento conservativo. d) La conservazione degli edifici di recente edificazione, come tali indicati nella tav.3d, privi di valore storico, artistico, documentario o ambientale, implica interventi manutentivi o di risanamento interno, nonché eventuali interventi migliorativi di ristrutturazione edilizia (REb), che: - riducano la densità edilizia complessiva e l'altezza degli edifici (qualora questa ecceda l'altezza delle circostanti parti d'interesse storico-

ambientale) - eliminino gli elementi deturpanti e di incoerenza ambientale - rispettino le prescrizioni particolari fissate per gli spazi di relazione e gli altri ambiti eventualmente interessati, classificati e disciplinati dall'art.16. e) Le altre parti di aree Ar, prive di intrinseco interesse storico, artistico, documentario o ambientale, di cui il piano non prevede né il recupero né la conservazione allo stato di fatto, possono essere oggetto, oltretutto di interventi manutentivi, anche di interventi di demolizione e ricostruzione, purché nel quadro di: e1 - operazioni complesse di recupero, estese almeno all'unità minima d'intervento (ove indicata) o alle cellule interessate, che prevedano la demolizione di bassi fabbricati, maniche interne degradate o strutture precarie e accessorie, da sostituire con riuso dei seminterrati degli edifici circostanti, e/o con la ristrutturazione di edifici privi d'interesse storico-ambientale, per la realizzazione di servizi e locali accessori alle abitazioni (autorimesse, depositi, ecc.); nonché la costruzione di locali interrati sottostanti le aree libere, di superficie non superiore a quella degli edifici demoliti, nella stessa cellula o ambito interessato, o della superficie strettamente necessaria per le autorimesse private di cui all'art.15 e, comunque, senza pregiudizio per il mantenimento della superficie delle aree verdi esistenti e in progetto; e2 - operazioni di rimodellazione ambientale, con appositi progetti unitari estesi agli ambiti indicati nella tav.3d, volte a radicali riorganizzazioni degli spazi liberi e dei manufatti edilizi, col vincolo di non superare la preesistente densità edilizia, né le altezze dei fabbricati preesistenti e con le distanze minime tra i fabbricati che non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Qualora tali operazioni comportino il ridisegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale (RU) i progetti dovranno essere preventivamente inquadrati in appositi piani esecutivi d'iniziativa pubblica. e3 - operazioni di recupero di singoli edifici o loro parti, finalizzate a rimuovere le condizioni di degrado, in cui, nel caso di demolizione e ricostruzione, l'edificio risultante dovrà essere confrontabile con quello preesistente nel rispetto dei parametri urbanistici fondamentali ed avere finiture esterne che tengano conto dell'intorno ambientale. E' ammessa, in aggiunta a quanto sopra, la realizzazione di locali ad uso autorimesse individuali, prioritariamente con il recupero di strutture preesistenti, oppure, in mancanza di queste, con la costruzione di bassi fabbricati in misura non superiore a quella minima fissata dall'art.18 L.765/67, salvi i disposti dell'ultimo comma dell'art.15 delle presenti norme. f) Gli interventi di completamento, con riedificazione a fini di rimodellazione ambientale, previsti esplicitamente nella tav.3d, devono rispettare le indicazioni planovolumetriche della tav. stessa, e le cautele costruttive di cui all'art.16, ed essere inquadrati in progetti che considerino tutti gli interventi da farsi negli e attorno agli spazi pubblici su cui prospettano. g) Il recupero ad usi abitativi di parti "rustiche" abbandonate o non più utilizzate a fini agricoli è consentito a condizione che: 1 - non si consolidino od aggravino in tal modo situazioni di disagiata o antigiene abitabilità (in particolare non sarà consentito il recupero di parti rustiche che fronteggino altri edifici a meno di 5 metri o comunque ad una distanza inferiore all'altezza del volume più elevato); 2 - il recupero riguardi parti "rustiche" integrate e coerenti con l'impianto originario delle cellule interessate (in particolare non saranno considerate recuperabili le semplici tettoie, i bassi fabbricati precari, ecc.); e rispetti le indicazioni specifiche delle presenti norme per i diversi tipi di cellule racchiuse nel nucleo. 2. Nei nuclei rurali e nelle frazioni, quando si rendano necessari, per assicurare le condizioni minime di abitabilità e di adeguamento dei servizi igienici, interventi di recupero non realizzabili col recupero di parti rustiche abbandonate, è consentito un incremento della superficie utile fino ad un massimo di mq 25 per ogni abitazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nel rispetto di tutte le altre norme, in particolare di quelle di cui all'art.16.

Prezzo base d'asta: € 435.915,74

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 435.915,74

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4999, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C3	Superficie	137,11 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità oggetto della presente perizia è inserita all'interno di un palazzo storico a regime condominiale, risalente al 1400 (la casa dei Marchesi del Carretto) nota come Palazzo Tornielli. Alcuni cenni storici sullo stabile. La casa dei Marchesi del Carretto situata in Via Canina a Casale Monferrato, in stile gotico, sorse in seguito all'ampliamento della città, ordinato da Guglielmo VIII intorno al 1465 e preceduto dalla demolizione delle vecchie fortificazioni che furono spostate più a sud. La casa presenta all'esterno una facciata quattrocentesca di mattoni a vista: al piano terreno piccole finestre a sesto ribassato, al primo piano grandi finestroni a sesto acuto con cornici formate di mattoni speciali cotti nelle fornaci monferrine. E' da notare che la casa Del Carretto, perfetto esempio di architettura fine gotico, presenta in sostituzione della primitiva apertura a sesto acuto, coeva con le finestre, un portale di pietra serena opera di Matteo Sanmicheli, molto elegante, che reca lo stemma dei Del Carretto ornato da delfini e portante la nobile scrittura: POTIUS MORI QUAM FOEDARI. La casa, restaurata nel 1907 dall'Ing. Tornielli, presenta un bel portico colonnato ad "L", all'ingresso vi è un cortile nobile con airole di fiori e piante secolari; al centro del cortile si trova la corona di un pozzo attribuita all'epoca romana. Altre particolarità della casa sono: -la palla di cannone posta sulla facciata di Via Canina, sparata il 25 marzo 1849 dagli austriaci durante il bombardamento di Casale Monferrato; -la pietra, di origine incerta, posta dall'Ing. Tornielli sotto il portico; -il vecchissimo torchio posto sotto la manica centrale della casa; -il bellissimo glicine ultracentenario che si trova nel giardino del primo cortile -la rosa rampicante ultracentenaria che si trova nel primo cortile; Famiglie importanti che hanno abitato la casa: -Marchesi Del Carretto di Savona§; -Conti Roggeri di Villanova; -Famiglia Tornielli. Alla fine del XX secolo la casa ha subito un nuovo restauro relativo alla scissione dell'immobile in appartamenti, alla costruzione di box auto al piano interrato e alla creazione di nuovi giardini nel secondo cortile sopra i box auto. *****</p> <p>L'unità immobiliare adibita a laboratorio al piano terreno e i locali cantina al piano seminterrato, si trovano in totale stato di abbandono ma comunque in buono stato di manutenzione e conservazione. Si accede dal piano terreno tramite l'ingresso condominiale del palazzo direttamente dalla via pubblica **** Omissis **** si percorre a destra parte del portico colonnato ad L e si accede all'unità immobiliare tramite porta di legno. Il laboratorio al piano terreno è composto da un ampio locale di circa mq. 54 e da altro locale di circa mq.25, al piano seminterrato si trovano i locali cantina (vedi planimetria allegata alla presente) con due accessi indipendenti, di cui uno confinante con via Luigi Canina della superficie utile di circa mq.76 e l'altro confinante con terrapieno lato cortile interno della superficie utile di circa mq.30. La consistenza globale del laboratorio e sue pertinenze risulta di mq. 137 di superficie commerciale. La struttura portante perimetrale risulta in muratura con paramento spess. cm. 60 circa, i divisori interni risultano con muratura di mattoni pieni e risultano tutte intonacate. Il pavimento del locale principale è di mattonelle di cotto, mentre il locale secondario è con listoni di legno. I serramenti esterni (finestre) sono in legno in buone condizioni di manutenzione e conservazione. L'altezza utile interna è di cm.403 (chiave volta) misurata dal piano pavimento all'intradosso del soffitto e di cm.232 all'imposta. Il laboratorio risulta senza impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico non è conforme alla normativa attuale anche se realizzato sottotraccia. L'impianto idrico-sanitario è presente e presumibilmente non funzionante.</p>		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un laboratorio situato al piano terreno, in palazzina di tre piani fuori terra ed uno seminterrato denominata **** Omissis **** La zona è ben collegata, il palazzo è in pieno centro città, è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Luigi Canina n.13, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4999, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C3	Superficie	82,94 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità oggetto della presente perizia è inserita all'interno di un palazzo storico a regime condominiale, risalente al 1400 (la casa dei Marchesi del Carretto) nota come Palazzo Tornielli. Alcuni cenni storici sullo stabile. La casa dei Marchesi del Carretto situata in Via Canina a Casale Monferrato, in stile gotico, sorse in seguito all'ampliamento della città, ordinato da Guglielmo VIII intorno al 1465 e preceduto dalla demolizione delle vecchie fortificazioni che furono spostate più a sud. La casa presenta all'esterno una facciata quattrocentesca di mattoni a vista: al piano terreno piccole finestre a sesto ribassato, al primo piano grandi finestroni a sesto acuto con cornici formate di mattoni speciali cotti nelle fornaci monferrine. E' da notare che la casa Del Carretto, perfetto esempio di architettura fine gotico, presenta in sostituzione della primitiva apertura a sesto acuto, coeva con le finestre, un portale di pietra serena opera di Matteo Sanmicheli, molto elegante, che reca lo stemma dei Del Carretto ornato da delfini e portante la nobile scrittura: POTIUS MORI QUAM FOEDARI. La casa, restaurata nel 1907 dall'Ing. Tornielli, presenta un bel portico colonnato ad "L", all'ingresso vi è un cortile nobile con airole di fiori e piante secolari; al centro del cortile si trova la corona di un pozzo attribuita all'epoca romana. Altre particolarità della casa sono: -la palla di cannone posta sulla facciata di Via Canina, sparata il 25 marzo 1849 dagli austriaci durante il bombardamento di Casale Monferrato; -la pietra, di origine incerta, posta dall'Ing. Tornielli sotto il portico; -il vecchissimo torchio posto sotto la manica centrale della casa; -il bellissimo glicine ultracentenario che si trova nel giardino del primo cortile -la rosa rampicante ultracentenaria che si trova nel primo cortile; Famiglie importanti che hanno abitato la casa: -Marchesi Del Carretto di Savona; -Conti Roggeri di Villanova; -Famiglia Tornielli. Alla fine del XX secolo la casa ha subito un nuovo restauro relativo alla scissione dell'immobile in appartamenti, alla costruzione di box auto al piano interrato e alla creazione di nuovi giardini nel secondo cortile sopra i box auto.</p> <p>*****</p> <p>L'unità immobiliare adibita a ufficio al piano terreno e i locali cantina al piano seminterrato, si trovano in totale stato di abbandono ma comunque in buono stato di manutenzione e conservazione. Si accede dal piano terreno tramite l'ingresso condominiale del palazzo direttamente dalla via pubblica **** Omissis **** si percorre a sinistra parte del portico colonnato ad L e si accede all'unità immobiliare tramite porta di legno. L'ufficio al piano terreno è composto da un ampio locale di circa mq. 26 e da altro locale di circa mq.14 con annesso w.c., al piano seminterrato si trovano i locali cantina (vedi planimetria allegata alla presente) di circa mq. 96 non indipendente per l'accesso in quanto è necessario percorrere il vano cantina di altra unità immobiliare di cui al sub. 39. La consistenza globale dell'ufficio e sue pertinenze risulta di mq. 82,94 di superficie commerciale. La struttura portante perimetrale risulta in muratura con paramento spess. cm. 60 circa, i divisori interni risultano con muratura di mattoni pieni e risultano tutte intonacate. Il pavimento dei locali sono rivestiti con moquette. I serramenti esterni (finestre) sono in legno in buone condizioni di manutenzione e conservazione. L'altezza utile interna è di cm.422 (chiave volta) misurata dal piano pavimento all'intradosso del soffitto e di cm.291 all'imposta. L'ufficio risulta senza impianto di riscaldamento ad eccezione di due stufe a gas non più a norma. L'impianto elettrico non è conforme alla normativa attuale anche se realizzato sottotraccia. L'impianto idrico-sanitario è presente e presumibilmente non funzionante.</p>		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un ufficio situato al piano terreno, in palazzina di tre piani fuori terra ed uno seminterrato denominata **** Omissis **** La zona è ben collegata, il palazzo è in pieno centro città, è ben servito, vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuola materna, tutti raggiungibili a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 31/07/2020
Reg. gen. 2818 - Reg. part. 269
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 01/03/2021
Reg. gen. 959 - Reg. part. 813
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA LUIGI CANINA N.13, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 31/07/2020
Reg. gen. 2818 - Reg. part. 269
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 01/03/2021

Reg. gen. 959 - Reg. part. 813

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****