
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 7 |
| Premessa | 7 |
| Lotto 1..... | 8 |
| Descrizione | 9 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 9 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 9 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 9 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 9 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 10 |
| Titolarità | 10 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 10 |
| Confini | 11 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 11 |
| Consistenza..... | 11 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 12 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 12 |
| Dati Catastali | 12 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 13 |
| Precisazioni..... | 13 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 14 |
| Stato conservativo | 14 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 15 |
| Parti Comuni..... | 15 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 15 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 16 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 16 |
| Stato di occupazione | 16 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 16 |
| Provenienze Ventennali | 16 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 17 |
| Formalità pregiudizievoli | 17 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 17 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 18 |
| Regolarità edilizia | 19 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 19 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 20 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 21 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°..... | 21 |
| Lotto 2 | 22 |
| Descrizione | 23 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 23 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 23 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 23 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 23 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 24 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 24 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 24 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 24 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 24 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 24 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 25 |
| Titolarità | 25 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 25 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 26 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 26 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 26 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 27 |
| Confini | 27 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 27 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 28 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 28 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 28 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 28 |
| Consistenza | 28 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 28 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 29 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 29 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 29 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 30 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 30 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 30 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 30 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 31 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 31 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 31 |
| Dati Catastali | 32 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 32 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 32 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 33 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 33 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 34 |
| Precisazioni..... | 34 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 34 |
| Stato conservativo | 34 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 34 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 34 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 35 |
| Parti Comuni..... | 35 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 35 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 35 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 35 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 35 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 35 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 35 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 35 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 36 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 36 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 36 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 36 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 36 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 36 |
| Stato di occupazione | 36 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 36 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 37 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 37 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 37 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 37 |
| Provenienze Ventennali | 37 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 38 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 39 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 40 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 41 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 42 |
| Formalità pregiudizievoli | 43 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 43 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 44 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 44 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 45 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 45 |
| Normativa urbanistica | 46 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 46 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 46 |
| Regolarità edilizia | 46 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 47 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 47 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 48 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 48 |
| Bene N° 3 - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 48 |
| Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 49 |
| Bene N° 5 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 49 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 49 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 49 |
| Stima / Formazione lotti..... | 50 |
| Lotto 1 | 50 |
| Lotto 2 | 51 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 54 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E. | 56 |
| Lotto 1 | 56 |
| Lotto 2 | 57 |

INCARICO

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r_fumagalli_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°
- **Bene N° 3** - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1°
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa monofamiliare distribuita su due piani. E' ubicata nel quadrante sud del centro abitato del Comune di Mirabello Monferrato alla via Maria Ausiliatrice. Il comune è dotato di alcuni dei servizi primari quali gli uffici comunali, la scuola materna/primaria, ufficio postale e banca ed alcuni esercizi/attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Alessandria a circa 20km, Casale Monferrato a circa 15km, Asti a circa 50km, Vercelli a circa 45km; i caselli autostradali più prossimi sono Alessandria Ovest a circa 13km e Casale Monferrato sud a circa 15km. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

Trattasi di unità immobiliare destinata a box auto con soprastante ripostiglio, (privo di collegamenti diretti con il p.t.), e risulta a compendio dell'abitazione inserita nel medesimo lotto, valendo quindi le medesime considerazioni in merito all'ubicazione ed azzonamento territoriale già indicati per l'abitazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo e recante data 8.10.2024.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 12.11.2024 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (compravendita trascritta il 12.06.1971 - la certificazione non riporta la data dell'atto), atteso che 'atto e' indubbiamente stato rogato in data anteriore alla relativa trascrizione, risulta anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutato (conservatoria RR.II. Casale Monferrato), con aggiornamento al 05.02.2025 che si allega.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo e recante data 8.10.2024.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 12.11.2024 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (compravendita trascritta il 12.06.1971 - la certificazione non riporta la data dell'atto), atteso che l'atto e' indubbiamente stato rogитato in data anteriore alla relativa trascrizione, risulta anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutato (conservatoria RR.II. Casale Monferrato), con aggiornamento al 05.02.2025 che si allega.

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 12.11.2024.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 12.11.2024.

CONFINI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

Coerenze da nord in corpo unico del lotto UNO con riferimento alla particella n.709 rispetto alla mappa c.t.: particelle n.698 - 712 - 724 - 708.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

Coerenze da nord in corpo unico del lotto UNO con riferimento alla particella n.709 rispetto alla mappa c.t.: particelle n.698 - 712 - 724 - 708.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------------|
| abitazione | 121,10 mq | 162,00 mq | 1 | 162,00 mq | 0,00 m | p.t. - p.1° |
| Sottotetto | 28,60 mq | 34,70 mq | 0,2 | 6,94 mq | 0,00 m | 1° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 168,94 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 168,94 mq | | |

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| box p.t. | 22,00 mq | 28,00 mq | 1 | 28,00 mq | 0,00 m | p.t. |
| Ripostiglio | 22,00 mq | 28,00 mq | 0,25 | 7,00 mq | 0,00 m | p.1° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 35,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |

| | | |
|--|-----------------|--|
| Superficie convenzionale complessiva: | 35,00 mq | |
|--|-----------------|--|

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------|-------------------|---|
| Dal al 12/11/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 709, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 169 mq Rendita € 314,52 Piano T-1° |

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 12.11.2024 allegate alla presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------|-------------------|---|
| Dal al 12/11/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 709, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 23 Superficie catastale 35 mq Rendita € 65,33 Piano T |

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 12.11.2024 allegate alla presente relazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

| |
|--------------------------------|
| Catasto fabbricati (CF) |
|--------------------------------|

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 7 | 709 | 2 | | A4 | 3 | 7 | 169 mq | 314,52 € | T-1° | | |

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano della rasterizzazione di elaborati grafici presentati il 12.10.1989.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti. (*vedi doc. fotografica e doc. catastale allegata).

Si da atto che, dalla verifica dell'e.p. rilascito da Agenzia Entrate-territorio, ancorchè non riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, risulta il sub.1 quale b.c.n.c.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 7 | 709 | 3 | | C6 | U | 23 | 35 mq | 65,33 € | T | | |

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano della rasterizzazione di elaborati grafici presentati il 12.10.1989.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti. (*vedi doc. fotografica e doc. catastale allegata).

Si da atto che, dalla verifica dell'e.p. rilascito da Agenzia Entrate-territorio, ancorchè non riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, risulta il sub.1 quale b.c.n.c.

PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

Dal raffronto tra la mappa c.t. e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, risulta indispensabile formulare le seguenti precisazioni:

- la recinzione di delimitazione dell'area pertinenziale esterna (giardino) a sedime della particella n.709 sulla quale insiste l'unità immobiliare in oggetto, (che comprende peraltro anche il sub.3 in esecuzione), NON corrisponde alla delimitazione dei confini rilevabili sulla mappa catasto terreni; la porzione sud è infatti costituita, (e come tale utilizzata), come andito di accesso e recesso pedonale/carraio anche di altre proprietà in capo a terzi estranei alla procedura. Per quanto precede, secondo opinione dello scrivente, appare ragionevole ipotizzare che detta porzione sia gravata da servitù di transito in favore di terzi; potrebbe quindi trattarsi di servitù apparente. In ogni caso, per quanto alla servitù, (gravante su una parte del sedime n.709), nulla risulta dalla certificazione notarile versata in atti, rafforzando l'ipotesi che potrebbe trattarsi di servitù apparente acquistata per usucapione (da esercitarsi per chi di competenza) o per destinazione del padre di famiglia (ex art. 1061 C.C.).

Si precisa inoltre, che non risulta possibile definire la superficie della porzione interessata poichè si renderebbe necessario procedere con un rilievo topografico/celerimetrico di dettaglio allo stato non previsto né richiesto.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

Dal raffronto tra la mappa c.t. e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, risulta indispensabile formulare le seguenti precisazioni:

- l'area che perimetra la rimessa a tre lati (nord, ovest e sud) ancorchè catastalmente costituita dalla particella n.709, (che comprende peraltro anche il sub.2 in esecuzione), NON corrisponde alla delimitazione dei confini rilevabili sulla mappa catasto terreni; la porzione è infatti costituita, (e come tale utilizzata), come andito di accesso e recesso pedonale/carraio anche di altre proprietà in capo a terzi estranei alla procedura. Per quanto precede, secondo opinione dello scrivente, appare ragionevole ipotizzare che detta porzione sia gravata da servitù di transito in favore di terzi; potrebbe quindi trattarsi di servitù apparente. In ogni caso, per quanto alla servitù, (gravante su una parte del sedime n.709), nulla risulta dalla certificazione notarile versata in atti, rafforzando l'ipotesi che potrebbe trattarsi di servitù apparente acquistata per usucapione (da esercitarsi per chi di competenza) o per destinazione del padre di famiglia (ex art. 1061 C.C.).

Si precisa inoltre, che non risulta possibile definire la superficie della porzione interessata poichè si renderebbe necessario procedere con un rilievo topografico/celerimetrico di dettaglio allo stato non previsto né richiesto.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

L'unità immobiliare in oggetto palesa scarse condizioni di conservazione e assente manutenzione, anche in ragione dello stato di abbandono in cui versa il compendio in generale.

Il riutilizzo secondo gli standard abitativi minimi attuali, dovrà prevedere consistenti e onerosi interventi di recupero sia per quanto riguarda tutte le finiture in essere, che il totale rifacimento degli impianti ormai obsoleti e non rispondenti alle normative vigenti in materia. Si rende necessaria una ispezione del manto di copertura e dell'orditura sottostante con i relativi interventi di manutenzione straordinaria.

Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica per una immediata comprensione ed individuazione dello stato conservativo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

L'unità immobiliare in oggetto attualmente in stato di abbandono, palesa le conseguenti precarie condizioni di conservazione.

Il riutilizzo secondo gli standard d'uso delle rimessa attuali, dovrà prevedere interventi di manutenzione alle murature, la sostituzione della vetusta saracinesca ed interventi al ripostiglio superiore. Ancorchè non risulti possibile accedere al manto di copertura ed ispezionarlo, per quanto a vedersi l'orditura sottostante risulta necessaria di rifacimento ex novo.

Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica per una immediata comprensione ed individuazione dello stato conservativo.

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

L'unità immobiliare in oggetto non risulta inserita in contesto avente parti in comune con proprietà terze rispetto all'esecuzione; il tutto ferme restando e richiamate le precisazioni in ordine ai confini ed alle servitu' apparenti, evidenziate al capitolo dedicato.

Si evidenzia in ogni caso la presenza del b.c.n.c. sub. 1.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

L'unità immobiliare in oggetto non risulta inserita in contesto avente parti in comune con proprietà terze rispetto all'esecuzione; il tutto ferme restando e richiamate le precisazioni in ordine ai confini ed alle servitu' apparenti, evidenziate al capitolo dedicato.

Si evidenzia in ogni caso la presenza del b.c.n.c. sub. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

Richiamando quanto già indicato al capitolo "precisazione" si evidenzia che la porzione sud del sedime particella n.709 c.t., (porzione esterna alla recinzione) è gravata da servitù apparente in favore delle particelle limitrofe che la utilizzano (insieme a quella in esecuzione) come andito di accesso e recesso pedonale/carraio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

Richiamando quanto già indicato al capitolo "precisazione" si evidenzia che la porzione perimetrale esterna a tre lati del sedime particella n.709 c.t., (porzione esterna alla rimessa) è gravata da servitù apparente in favore delle particelle limitrofe che la utilizzano (insieme a quella in esecuzione) come andito di accesso e recesso pedonale/carraio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

L'unita' immobiliare risulta di antica formazione, sviluppa due piani fuori terra ed e' cosi' composta.

- al piano terreno: area pertinenziale esterna, cucina, sala, ripostiglio, bagno e cantina comunicante, scala di collegamento;
- al piano primo: due camere, disimpegno, bagno e porzione sottotetto al rustico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

L'unita' immobiliare risulta di antica formazione, sviluppa due piani fuori terra ed e' cosi' composta.

- al piano terreno: rimessa auto con saracinesca di accesso e finestrelle ai due lati;
- al piano primo: ripostiglio sottotetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode, l'unità immobiliare risultava disabitata anche in ragione dello stato di conservazione e d'uso che non ne consentirebbero in ogni caso l'utilizzo ai fini abitativi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode, l'unità immobiliare risultava non utilizzata al pari dell'abitazione.

PROVENIENZE VENTENNIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

| Periodo | Proprietà | Atti |
|----------------|-------------------|---------------|
| Dal 12/06/1971 | **** Omissis **** | Compravendita |

| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|----------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | | |
| Trascrizione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 12/06/1971 | | 9897 |
| Registrazione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali. Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva; per quanto alla provenienza del fgl 7 n.709 sub.2, indica gli estremi di trascrizione ma non la data di stipula dell'atto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-----------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/06/1971 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 12/06/1971 | | 9897 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali. Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva; per quanto alla provenienza del fgl 7 n.709 sub.3, indica gli estremi di trascrizione ma non la data di stipula dell'atto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Conservatoria RR.II. Casale Monferrato aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Casale Monferrato il 13/11/2014

Reg. gen. 4911 - Reg. part. 476

Importo: € 410.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che, l'iscrizione ipotecaria del 2014, con specifico riferimento all'unità immobiliare di cui trattasi, (unità negoziale n.6 nella nota di iscrizione), è stata erroneamente iscritta contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 e non contro **** Omissis ****. Circostanza poi evidenziata al quadro D della successiva iscrizione ipotecaria del 2018.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingjuntivo

Iscritto a Casale Monferrato il 26/09/2018

Reg. gen. 4483 - Reg. part. 460

Importo: € 410.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si evidenzia che nella certificazione notarile viene imputata l'iscrizione del 2018 indistintamente per tutti gli immobili sia contro **** Omissis **** che contro **** Omissis ****. Si precisa quindi che la nota è iscritta contro **** Omissis **** con riguardo alla sola unità negoziale n.1 (altro immobile) e contro **** Omissis **** con riguardo alla sola unità negoziale n.2 (immobile in oggetto).

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 05/08/2024

Reg. gen. 4071 - Reg. part. 3439

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

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

Lo scrivente ritiene di segnalare alcune perplessità in ordine alla nota di trascrizione del pignoramento che, seppur derivativo delle precedenti iscrizioni ipotecarie del 2014 e del 2018 citate al punto 6 dell'atto di pignoramento, non riporta tutti i corrispondenti beni, ovvero, mentre le iscrizioni contemplavano anche il sub. 1 ed ente urbano (per duplicazione) ciò non avviene nella trascrizione del pignoramento che indica i beni sub. 2 e sub.3 oggetto di perizia/stima. Ciò potrebbe, secondo opinione dello scrivente, creare problemi in ordine alle cancellazioni presso la Conservatoria al termine della procedura esecutiva.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Conservatoria RR.II. Casale Monferrato aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Casale Monferrato il 13/11/2014

Reg. gen. 4911 - Reg. part. 476

Importo: € 410.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che, l'iscrizione ipotecaria del 2014, con specifico riferimento all'unità immobiliare di cui trattasi, (unità negoziale n.6 nella nota di iscrizione), è stata erroneamente iscritta contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 e non contro **** Omissis ****. Circostanza poi evidenziata al quadro D della successiva iscrizione ipotecaria del 2018.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingjuntivo

Iscritto a Casale Monferrato il 26/09/2018

Reg. gen. 4483 - Reg. part. 460

Importo: € 380.880,10

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si evidenzia che nella certificazione notarile viene imputata l'iscrizione del 2018 indistintamente per tutti gli immobili sia contro **** Omissis **** che contro **** Omissis ****. Si precisa quindi che la nota è iscritta contro **** Omissis **** con riguardo alla sola unità negoziale n.1 (altro immobile) e contro **** Omissis **** con riguardo alla sola unità negoziale n.2 (immobile in oggetto).

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 05/08/2024

Reg. gen. 4071 - Reg. part. 3439

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

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

Lo scrivente ritiene di segnalare alcune perplessità in ordine alla nota di trascrizione del pignoramento che, seppur derivativo delle precedenti iscrizioni ipotecarie del 2014 e del 2018 citate al punto 6 dell'atto di pignoramento, non riporta tutti i corrispondenti beni, ovvero, mentre le iscrizioni contemplavano anche il sub. 1 ed ente urbano (per duplicazione) ciò non avviene nella trascrizione del pignoramento che indica i beni sub. 2 e sub.3 oggetto di perizia/stima. Ciò potrebbe, secondo opinione dello scrivente, creare problemi in ordine alle cancellazioni presso la Conservatoria al termine della procedura esecutiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta all'ufficio tecnico del comune di Mirabello M.to. Nel giorno ed ora concordati, lo scrivente effettuava accesso agli uffici comunali dove, ad esito

delle ricerche effettuate dal referente, veniva riferito non esservi titoli autorizzativi edilizi riguardanti l'immobile.

Atteso che l'unità immobiliare è inserita nel centro abitato ed in relazione a quanto sopra, in assenza di documentazione edilizia pertinenziale all'immobile, (pratiche edilizie successive al 1942 prima legge urbanistica), non risulta possibile procedere ad un'analisi di conformità in base a parametri tecnici di riferimento certi (progetto/stato di fatto). In questo caso, utilizzando la planimetria catastale attualmente in atti come unico riferimento di partenza disponibile, l'unità immobiliare appare catastalmente conforme nella distribuzione dei vani.

Si precisa che sull'area esterna risulta in opera una tettoia sorretta da ritti in cls; ancorche' detta opera palesi carattere di precarieta', dovrà essere rimossa poiche' illegittima e posta al confine.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40, PIANO T-1°

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta all'ufficio tecnico del comune di Mirabello M.to. Nel giorno ed ora concordati, lo scrivente effettuata accesso agli uffici comunali dove, ad esito delle ricerche effettuate dal referente, veniva riferito non esservi titoli autorizzativi edilizi riguardanti l'immobile.

Atteso che l'unità immobiliare è inserita nel centro abitato ed in relazione a quanto sopra, in assenza di documentazione edilizia pertinenziale all'immobile, (pratiche edilizie successive al 1942 prima legge urbanistica), non risulta possibile procedere ad un'analisi di conformità in base a parametri tecnici di riferimento certi (progetto/stato di fatto). In questo caso, utilizzando la planimetria catastale attualmente in atti come unico riferimento di partenza disponibile, l'unità immobiliare appare sostanzialmente in sintonia con lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MIRABELLO MONFERRATO (AL) - VIA MARIA AUSILIATRICE 40,
PIANO T-1°**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1°
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO S-1-T-1°

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa monofamiliare, facente parte di maggior compendio in origine cascinale a corte chiusa, distribuita su tre livelli: piano cantinato, terreno e primo.

E' ubicata nella porzione nord-est del centro abitato in Comune di Camagna Monferrato alla via Martire Giambone. Il comune ha circa 460 abitanti, ed è dotato unicamente di pochi servizi minimi essenziali, quali gli uffici comunali e rari esercizi/ricettivi quali bar e ristorante.

Tra i centri più rilevanti, vi sono Alessandria a circa 24km, Casale Monferrato a circa 17km, Asti a circa 35km; i caselli autostradali più prossimi sono Alessandria Ovest e Asti est a circa 25-30km. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare destinata a deposito, facente parte di maggior fabbricato suddiviso in più u.i. delle quali, altra limitrofa è parte della medesima procedura esecutiva.

E' ubicata nel medesimo contesto/area dell'abitazione (stesso lotto), valendo quindi le medesime considerazioni in merito all'ubicazione ed azzonamento territoriale già indicati per la stessa.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare destinata a deposito, facente parte di maggior fabbricato suddiviso in più u.i. delle quali, altra limitrofa è parte della medesima procedura esecutiva.

E' ubicata nel medesimo contesto/area dell'abitazione (stesso lotto), valendo quindi le medesime considerazioni in merito all'ubicazione ed azzonamento territoriale già indicati per la stessa.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Trattasi di particella ubicata al margine nord-est dell'area cortilizia.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Trattasi di particella ubicata al margine nord-est dell'area cortilizia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO S-1-T-1°**

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo e recante data 8.10.2024.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 12.11.2024 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (atto di divisione del 29.03.2004), quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati (conservatoria RR.II. Casale Monferrato), con aggiornamento al 05.02.2025 che si allega.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo e recante data 8.10.2024.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 12.11.2024 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (atto di divisione del 29.03.2004), quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati (conservatoria RR.II. Casale Monferrato), con aggiornamento al 05.02.2025 che si allega.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo e recante data 8.10.2024.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 12.11.2024 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (atto di divisione del 29.03.2004), quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati (conservatoria RR.II. Casale Monferrato), con aggiornamento al 05.02.2025 che si allega.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo e recante data 8.10.2024.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 12.11.2024 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (atto di divisione del 29.03.2004), quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati (conservatoria RR.II. Casale Monferrato), con aggiornamento al 05.02.2025 che si allega.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo e recante data 8.10.2024.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 12.11.2024 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (atto di divisione del 29.03.2004), quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati (conservatoria RR.II. Casale Monferrato), con aggiornamento al 05.02.2025 che si allega.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO S-1-T-1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 12.11.2024.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 12.11.2024.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 12.11.2024.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 12.11.2024.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 12.11.2024.

CONFINI

BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO S-1-T-1°

Coerenze da nord in corpo unico con riferimento alla particella n.549 rispetto alla mappa c.t.: particelle n.891 - 550(corte comune) - 696 - 172.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

Coerenze da nord in corpo unico con riferimento alla particella n.841 rispetto alla mappa c.t.: particelle n.842 - via Martire Giambone - particella n.550.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

Coerenze da nord in corpo unico con riferimento alla particella n.841 rispetto alla mappa c.t.: particelle n.890 - 555 - via Martire Giambone - particelle n.841 - 550.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Coerenze da nord in senso orario con riferimento alla particella rispetto alla mappa c.t.: particelle n.892 - 555 - 896 - 891

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Coerenze da nord in senso orario con riferimento alla particella rispetto alla mappa c.t.: particelle n.895 - 555 - 890 - 550.

CONSISTENZA

**BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO S-1-T-1°**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------|
| abitazione p.t. - p.1° | 127,76 mq | 143,32 mq | 1 | 143,32 mq | 0,00 m | p.t. - p.1° |
| Cantina | 47,50 mq | 55,00 mq | 0,25 | 13,75 mq | 0,00 m | S1 |
| Porticato | 33,50 mq | 34,00 mq | 0,33 | 11,22 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 168,29 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 168,29 mq | | |

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie di condono, con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie anche in relazione alle imponenti murature perimetrali non

rilevabili.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| deposito | 55,00 mq | 65,00 mq | 1 | 65,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 65,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 65,00 mq | | |

Superfici ricavate dalla visura storica rilasciata da Ag. Entrate poichè non rilevabili in loco stante la presenza di beni all'interno. Superficie netta stimata.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| deposito | 115,00 mq | 132,00 mq | 1 | 132,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 132,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 132,00 mq | | |

Superfici ricavate dalla visura storica rilasciata da Ag. Entrate poichè non rilevabili in loco stante la presenza di beni all'interno. Superficie netta stimata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| terreno | 15,00 mq | 15,00 mq | 1 | 15,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 15,00 mq | | |

| | | |
|--|-----------------|----------|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 15,00 mq | |

Superficie ricavata dalla visura storica rilasciata da Ag. Entrate.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| terreno | 15,00 mq | 15,00 mq | 1 | 15,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 15,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 15,00 mq | | |

Superficie ricavata dalla visura storica rilasciata da Ag. Entrate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO S-1-T-1°

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|-------------------|-------------------|---|
| Dal al 12/11/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 549 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 433,82 Piano S1-T-1° |

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 12.11.2024 allegate alla presente relazione.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO T

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

| | | |
|--------------------------|-------------------|---|
| Dal al 12/11/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 841 Categoria C2 Cl.U, Cons. 52 Superficie catastale 65 mq Rendita € 80,57 Piano T |
|--------------------------|-------------------|---|

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 12.11.2024 allegate alla presente relazione.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------|-------------------|--|
| Dal al 12/11/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 842 Categoria C2 Cl.U, Cons. 116 Superficie catastale 132 mq Rendita € 179,73 Piano T |

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 12.11.2024 allegate alla presente relazione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal 18/06/2021 al 12/11/2024 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 6, Part. 895 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.15 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,07 |

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 12.11.2024 allegate alla presente relazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal 18/06/2021 al 12/11/2024 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 6, Part. 896 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.49 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,24 |

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 12.11.2024 allegate alla presente relazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO S-1-T-1°

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|---------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 6 | 549 | | | A2 | 1 | 8 | | 433,82 € | S1-T-1° | | |

Corrispondenza catastale

Al fine di verificare la situazione catastale, lo scrivente provvedeva a richiedere le planimetrie in atti all'Agenzia delle Entrate-territorio di Alessandria. La richiesta veniva evasa con la dicitura "planimetria non rilasciabile/planimetria non trovata". Si provvedeva quindi ad inviare formale richiesta (pec 28.11.2024) ad Agenzia Entrate, chiedendo la rasterizzazione della planimetria ed inserimento telematico in atti; in assenza di riscontro, veniva inviato sollecito ad Agenzia Entrate (pec 19.12.2024); con comunicazione di riscontro in pari data, Agenzia Entrate informava circa l'esito negativo delle ricerche d'archivio.

Tuttavia, nell'ambito di un successivo accesso agli atti edilizi presso il Comune di Camagna, veniva rinvenuta, casualmente ma provvidenzialmente, la planimetria catastale allegata ad una pratica di condono edilizio del 1986. Ancorchè la planimetria non provenga dall'ufficio catastale di riferimento, ma essendo comunque agli atti della p.a. (in altro ufficio), in assenza di altri elementi, si provvederà alla verifica sulla scorta dell'unica planimetria disponibile.

La planimetria catastale di cui trattasi, (pur priva di marcature e protocolli), risulta redatta in data 09.02.1987; dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti per quanto riguarda il p.t. ed il p.1°. (*vedi doc. fotografica).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO T

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

| | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----|--|--|----|---|----|-------|---------|---|--|
| | 6 | 841 | | | C2 | U | 52 | 65 mq | 80,57 € | T | |
|--|---|-----|--|--|----|---|----|-------|---------|---|--|

Corrispondenza catastale

Al fine di verificare la situazione catastale, lo scrivente provvedeva a richiedere le planimetrie in atti all'Agenzia delle Entrate-territorio di Alessandria.

La planimetria catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessadria risulta redatta in data 09.12.2008; dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risulta differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti.

(*vedi doc. fotografica).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 6 | 842 | | | C2 | U | 116 | 132 mq | 179,73 € | T | |

Corrispondenza catastale

Al fine di verificare la situazione catastale, lo scrivente provvedeva a richiedere le planimetrie in atti all'Agenzia delle Entrate-territorio di Alessandria.

La planimetria catastale fornita da Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessadria risulta redatta in data 09.12.2008; dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti.

(*vedi doc. fotografica).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|-----|--|--|--|------------|---|-------------|--------|--------|--|
| 6 | 895 | | | | Seminativo | 2 | 00.00.15 mq | 0,09 € | 0,07 € | |
|---|-----|--|--|--|------------|---|-------------|--------|--------|--|

Si precisa che la particella n.895 deriva dalla precedente n.554

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 6 | 896 | | | | Seminativo | 2 | 00.00.49 mq | 0,29 € | 0,24 € | |

Si precisa che la particella n.896 deriva dalla precedente n.554

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO S-1-T-1°

Si precisa che, come riferito dal Sig. **** Omissis **** in occasione del sopralluogo, l'erogazione dei servizi e forniture avviene mediante contabilizzazione unica per le unità immobiliari; per tale motivo, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere agli interventi necessari al sezionamento degli impianti ed opere annesse al fine di avere la relativa contabilizzazione distinta e separata. Di ciò si è tenuto conto ai fini della valutazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO S-1-T-1°

L'unità immobiliare in oggetto risulta in stato di conservazione sufficiente palesando un livello e tipologia delle finiture coeve alla ristrutturazione avvenuta negli anni '80 circa. Sebbene lo stato conservativo e gli arredi ancora presenti, siano significativi di un utilizzo risalente ed epoca recente, appare necessario provvedere con interventi manutentivi sia per quanto riguarda l'aggiornamento e messa a norma degli impianti che per quanto riguarda l'aspetto estetico/funzionale dei servizi igienici.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto, se contestualizzata per l'uso previsto, per quanto visibile, appare bisognosa di interventi alla copertura consistenti in: ricorsa del manto, verifica strutturale e conservativa dell'orditura primaria/secondaria ed interventi manutentivi alle murature perimetrali.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

L'unità immobiliare in oggetto, se contestualizzata per l'uso previsto, per quanto visibile, appare bisognosa di interventi alla copertura consistenti in: ricorsa del manto, verifica strutturale e conservativa dell'orditura primaria/secondaria ed interventi manutentivi alle murature perimetrali.

PARTI COMUNI

**BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO S-1-T-1°**

Si da atto dell'esistenza delle seguenti condizioni ai fini dell'identificazione delle parti comuni:
dalla visura catastale storica richiesta, (agg. 10.02.2025) risulta che l'area cortilizia individuata con la particella n.550 c.t., (dalla quale avviene l'accesso), è "comune ai num. 174,549,551,552,553,554".

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

Si da atto dell'esistenza delle seguenti condizioni ai fini dell'identificazione delle parti comuni:
dalla visura catastale storica richiesta, (agg. 10.02.2025) risulta che l'area cortilizia individuata con la particella n.550 c.t., (dalla quale avviene l'accesso al deposito), è "comune ai num. 174,549,551,552,553,554".

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

Si da atto dell'esistenza delle seguenti condizioni ai fini dell'identificazione delle parti comuni:
dalla visura catastale storica richiesta, (agg. 10.02.2025) risulta che l'area cortilizia individuata con la particella n.550 c.t., (dalla quale avviene l'accesso al deposito), è "comune ai num. 174,549,551,552,553,554".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Si da atto dell'esistenza delle seguenti condizioni ai fini dell'identificazione delle parti comuni:
dalla visura catastale storica richiesta, (agg. 10.02.2025) risulta che l'area cortilizia individuata con la particella n.550 c.t., è "comune ai num. 174,549,551,552,553,554".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Si da atto dell'esistenza delle seguenti condizioni ai fini dell'identificazione delle parti comuni:
dalla visura catastale storica richiesta, (agg. 10.02.2025) risulta che l'area cortilizia individuata con la particella n.550 c.t., è "comune ai num. 174,549,551,552,553,554".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO S-1-T-1°**

Si precisa che il vano scala facente parte dell'unità immobiliare in oggetto, è utilizzato anche dal fabbricato di terzi (particella n.891) per raggiungere il piano superiore; il decreto di trasferimento versato in atti di esecuzione riguardante la proprietà limitrofa (oggi particella 891), riportava testualmente "....al piano primo, raggiungibile da vano scala di altra proprietà....". Ne deriva che il citato vano scala risulta gravato da servitù in favore di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO S-1-T-1°

L'unita' immobiliare risulta di antica formazione e successiva ristrutturazione negli anni '80.

Attualmente si compone come segue.

- al piano interrato: impervia scala in pietra che scende nella cantina priva di illuminazione
- al piano terreno: ingresso in vano scala (ad uso anche di terzi), tinello, soggiorno, antibagno, bagno e portico antistante lato corte;
- al piano primo: ingresso con corridoio/disimpegno, bagno e tre camere.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO T

L'unita' immobiliare risulta di antica formazione, verosimilmente costituita da un unico corpo di fabbrica originario, risulta poi frazionata in distinte unità immobiliari delle quali, quella in oggetto occupa la porzione di estremità sud avente forma pressappoco triangolare. Interamente è costituita da locale deposito al rustico.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO T

L'unita' immobiliare risulta di antica formazione, verosimilmente costituita da un unico corpo di fabbrica originario, risulta poi frazionata in distinte unità immobiliari delle quali, quella in oggetto occupa la porzione centrale avente forma rettangolare irregolare. Interamente è costituita da due locali deposito tra loro comunicanti tramite varco di passaggio interno.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

L'unita' immobiliare risulta censita al c.t. con qualità a seminativo.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

L'unita' immobiliare risulta censita al c.t. con qualità a seminativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO S-1-T-1°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode, l'unità immobiliare risultava libera da persone.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode, l'unità immobiliare risultava libera da persone ma occupata da una moltitudine di beni mobili.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode, l'unità immobiliare risultava libera da persone ma occupata da una moltitudine di beni mobili.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNIALI

**BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO S-1-T-1°**

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|---|--|------|---------------|-------------|
| Dal 29/03/2004 | **** Omissis **** | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 28/04/2004 | 2688 | 1964 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/11/2014 | **** Omissis **** | Successione (de cuius - Berra Giovanna) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 26/11/2015 | 5119 | 3781 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/11/2024 | **** Omissis **** | Accettazione tacita eredità - (de cuius Berra Giovanna) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 04/10/2024 | 4766 | 3992 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|---|--|------|---------------|-------------|
| Dal 29/03/2004 | **** Omissis **** | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 28/04/2004 | | 2688 | 1964 |
| | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/11/2014 | **** Omissis **** | Successione (de cuius - Berra Giovanna) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 26/11/2015 | | 5119 | 3781 |
| | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 01/02/2015 | **** Omissis **** | Riunione usufrutto (de cuius Bosso Esia) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/11/2024 | **** Omissis **** | Accettazione tacita eredità - (de cuius Berra Giovanna) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |

| Trascrizione | | | |
|---|------------|-----------|------------|
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 04/10/2024 | 4766 | 3992 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/03/2004 | **** Omissis **** | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | | |
| | | | | | |
| Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 28/04/2004 | 2688 | 1964 | | |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 09/11/2014 | **** Omissis **** | Successione (de cuius - Berra Giovanna) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | | |
| | | | | | |
| Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 26/11/2015 | 5119 | 3781 | | |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 01/02/2015 | **** Omissis **** | Riunione usufrutto (de cuius Bosso Esia) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |

| | | Trascrizione | | | |
|----------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/11/2024 | **** Omissis **** | Accettazione tacita eredità - (de cuius Berra Giovanna) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 04/10/2024 | 4766 | 3992 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/03/2004 | **** Omissis **** | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 28/04/2004 | 2688 | 1964 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/11/2014 | **** Omissis **** | Successione (de cuius - Berra Giovanna) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |

| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|----------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 26/11/2015 | 5119 | 3781 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/11/2024 | **** Omissis **** | Accettazione tacita eredità - (de cuius Berra Giovanna) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 04/10/2024 | 4766 | 3992 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/03/2004 | **** Omissis **** | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 28/04/2004 | 2688 | 1964 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/11/2014 | **** Omissis **** | Successione (de cuius - Berra Giovanna) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |

| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|----------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 26/11/2015 | 5119 | 3781 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/11/2024 | **** Omissis **** | Accettazione tacita eredità - (de cuius Berra Giovanna) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Casale Monferrato | 04/10/2024 | 4766 | 3992 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO S-1-T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Conservatoria RR.II. Casale Monferrato aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 13/11/2014
Reg. gen. 4911 - Reg. part. 476
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che, l'iscrizione ipotecaria del 2014, con specifico riferimento all'unità immobiliare di cui trattasi, (unità negoziale n.1 nella nota di iscrizione), è stata erroneamente iscritta contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 e non contro **** Omissis ****. Circostanza poi evidenziata e corretta al quadro D della successiva iscrizione ipotecaria del 2018.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingijuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 26/09/2018

Reg. gen. 4483 - Reg. part. 460

Importo: € 410.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si evidenzia che nella certificazione notarile, per l'immobile in oggetto, viene imputata l'iscrizione del 2018 indistintamente per tutti gli immobili sia contro **** Omissis **** che contro **** Omissis **** (ultima riga pag. 4 e prima riga pag. 5 della cert. notarile) senza distinzione delle rispettive quote/proprietà rispetto alle singole unità negoziali. Si precisa quindi che la nota è iscritta contro **** Omissis **** con riguardo alla sola unità negoziale n.1 e contro **** Omissis **** con riguardo alla sola unità negoziale n.2 di cui trattasi.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 05/08/2024

Reg. gen. 4071 - Reg. part. 3439

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

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Conservatoria RR.II. Casale Monferrato aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Casale Monferrato il 13/11/2014

Reg. gen. 4911 - Reg. part. 476

Importo: € 410.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 05/08/2024

Reg. gen. 4071 - Reg. part. 3439

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

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Conservatoria RR.II. Casale Monferrara aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 13/11/2014
Reg. gen. 4911 - Reg. part. 476
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 05/08/2024
Reg. gen. 4071 - Reg. part. 3439
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Conservatoria RR.II. Casale Monferrara aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 13/11/2014
Reg. gen. 4911 - Reg. part. 476
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 05/08/2024
Reg. gen. 4071 - Reg. part. 3439
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Conservatoria RR.II. Casale Monferrato aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 13/11/2014
Reg. gen. 4911 - Reg. part. 476
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 05/08/2024
Reg. gen. 4071 - Reg. part. 3439
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Al fine di verificare la situazione urbanistica, lo scrivente provvedeva a richiedere il "certificato di destinazione urbanistica" ex art. 30 comma 2 D.P.R. 380/2001; la richiesta veniva formalmente inviata al Comune di Camagna mezzo pec del 12.11.2024; l'ufficio comunale comunicava la disponibilità al ritiro del c.d.u. a mezzo mail del 16.1.2025!.

Si richiamano quindi le previsioni/destinazioni urbanistiche riportate nel relativo certificato Comune di Camagna Monferrato, prot. 150 del 16.1.2025 allegato alla presente relazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Al fine di verificare la situazione urbanistica, lo scrivente provvedeva a richiedere il "certificato di destinazione urbanistica" ex art. 30 comma 2 D.P.R. 380/2001; la richiesta veniva formalmente inviata al Comune di Camagna mezzo pec del 12.11.2024; l'ufficio comunale comunicava la disponibilità al ritiro del c.d.u. a mezzo mail del 16.1.2025!.

Si richiamano quindi le previsioni/destinazioni urbanistiche riportate nel relativo certificato Comune di Camagna Monferrato, prot. 150 del 16.1.2025 allegato alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO S-1-T-1°**

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta all'ufficio tecnico del comune di Camagna Monferrato. Nel giorno ed ora concordati, lo scrivente effettuata accesso agli uffici comunali dove, ad esito delle ricerche effettuate dal referente, veniva esibita la seguente documentazione:

- concessione n.11/1978 del 20.12.1978 rilasciata in capo a Berra Bruno e Bosso Esia avente in oggetto "opere di modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dell'abitazione"; nonostante tra la documentazione esibita vi sia il parere favorevole della commissione edilizia, tutta la modulistica di inizio e fine lavori e l'autorizzazione all'abitabilità non risultano compilate/protocollate;
- domanda di sanatoria per gli abusi edilizia di cui alla legge 28 febbraio 1985 , n.47 del 26.03.1986 (la domanda agli atti del comune, come già riportato al capitolo dedicato, risulta corredata anche della documentazione catastale di cui il catasto non dispone!);
- sanatoria opere abusive prot. 1307 del 02.12.1988 (domanda del 26.03.1986) rilasciata a Berra Bruno;
- autorizzazione all'abitabilità del 02.12.1988 rilasciata a Berra Bruno e Berra Giovanna.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici oggetto di condono e lo stato dei luoghi, non stati individuati interventi edilizi successivi.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta all'ufficio tecnico del comune di Camagna M.to. Nel giorno ed ora concordati, lo scrivente effettuata accesso agli uffici comunali dove, ad esito delle ricerche effettuate dal referente, veniva esibita documentazione afferente altra unità immobiliare dello stesso compendio, ma nulla riguardo il deposito in oggetto.

Atteso che l'unità immobiliare è inserita nel centro abitato ed in relazione a quanto sopra, in assenza di documentazione edilizia pertinenziale all'immobile, (pratiche edilizie successive al 1942 prima legge urbanistica), non risulta possibile procedere ad un'analisi di conformità in base a parametri tecnici di riferimento certi (progetto/stato di fatto). In questo caso, utilizzando la planimetria catastale attualmente in atti come unico riferimento di partenza disponibile, l'unità immobiliare appare catastalmente conforme alla disposizione interna del magazzino nei limiti di quanto accertabile stante la presenza di numerosi beni all'interno.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot.

26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO T

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta all'ufficio tecnico del comune di Camagna M.to. Nel giorno ed ora concordati, lo scrivente effettuata accesso agli uffici comunali dove, ad esito delle ricerche effettuate dal referente, veniva esibita documentazione afferente altra unità immobiliare dello stesso compendio, ma nulla riguardo il deposito in oggetto.

Atteso che l'unità immobiliare è inserita nel centro abitato ed in relazione a quanto sopra, in assenza di documentazione edilizia pertinenziale all'immobile, (pratiche edilizie successive al 1942, prima legge urbanistica), non risulta possibile procedere ad un'analisi di conformità in base a parametri tecnici di riferimento certi (progetto/stato di fatto). In questo caso, utilizzando la planimetria catastale attualmente in atti come unico riferimento di partenza disponibile, l'unità immobiliare appare catastalmente conforme alla disposizione interna del magazzino nei limiti di quanto accertabile stante la presenza di numerosi beni all'interno.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - CASCINA UBICATA A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61, PIANO S-1-T-1°

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - VIA MARTIRE GIAMBONE 61,
PIANO T**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta inserito in contesto a regime condominiale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CAMAGNA MONFERRATO (AL) - INDIRIZZO NON DISPONIBILE

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta inserito in contesto a regime condominiale.

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 dalle vie di comunicazione, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali servitù, 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, 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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°
Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa monofamiliare distribuita su due piani. E' ubicata nel quadrante sud del centro abitato del Comune di Mirabello Monferrato alla via Maria Ausiliatrice. Il comune è dotato di alcuni dei servizi primari quali gli uffici comunali, la scuola materna/primaria, ufficio postale e banca ed alcuni esercizi/attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Alessandria a circa 20km, Casale Monferrato a circa 15km, Asti a circa 50km, Vercelli a circa 45km; i caselli autostradali più prossimi sono Alessandria Ovest a circa 13km e Casale Monferrato sud a circa 15km. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 709, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 50.682,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione risalente, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio per il Tribunale che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche ai listini più accreditati, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione scarso, finiture coeve e malandate, consistenza, ubicazione, destinazione, impianti tutti da ripristinare ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia incerta, situazione del mercato generale e locale piuttosto depressa, accessi e servitù apparenti ecc.), tenuto conto anche degli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità per ottenerle, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie cf, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 300,00 da intendersi comprensiva accessori/sedimi/pertinenze come risultanti agli atti tecnici allegati e/o versati in atti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1°
Trattasi di unità immobiliare destinata a box auto con soprastante ripostiglio, (privo di collegamenti diretti con il p.t.), e risulta a compendio dell'abitazione inserita nel medesimo lotto, valendo quindi le

medesime considerazione in merito all'ubicazione ed azzonamento territoriale già indicati per l'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 709, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione risalente, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio per il Tribunale che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche ai listini più accreditati, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione scarso, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia incerta, situazione del mercato generale e locale piuttosto depressa, accessi e servitù apparenti ecc.), tenuto conto anche degli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità per ottenerle, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie cf, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 180,00 da intendersi comprensiva accessori/sedimi/pertinenze come risultanti agli atti tecnici allegati e/o versati in atti.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Villetta Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 168,94 mq | 300,00 €/mq | € 50.682,00 | 100,00% | € 50.682,00 |
| Bene N° 2 - Garage Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | 35,00 mq | 130,00 €/mq | € 4.550,00 | 100,00% | € 4.550,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 55.232,00 |

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Cascina ubicata a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1°
Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa monofamiliare, facente parte di maggior compendio in origine cascinale a corte chiusa, distribuita su tre livelli: piano cantinato, terreno e primo. E' ubicata nella porzione nord-est del centro abitato in Comune di Camagna Monferrato alla via Martire Giambone. Il comune ha circa 460 abitanti, ed è dotato unicamente di pochi servizi minimi essenziali, quali gli uffici comunali e rari esercizi/ricettivi quali bar e ristorante. Tra i centri più rilevanti, vi sono Alessandria a circa 24km, Casale Monferrato a circa 17km, Asti a circa 35km; i caselli autostradali più

prossimi sono Alessandria Ovest e Asti est a circa 25-30km. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 549, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 117.803,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione risalente poi oggetto di ristrutturazione ed ampliamento negli anni '80, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio per il Tribunale che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche ai listini più accreditati, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione, finiture coeve, consistenza, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia, situazione del mercato generale e locale, accessi e servitù ecc.), tenuto conto anche degli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità per ottenerle, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie cf/progettuali, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 700,00 da intendersi comprensiva accessori/sedimi/pertinenze se/come risultanti agli atti tecnici allegati e/o versati in atti.

- **Bene N° 4 - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T**

Trattasi di unità immobiliare destinata a deposito, facente parte di maggior fabbricato suddiviso in più u.i. delle quali, altra limitrofa è parte della medesima procedura esecutiva. E' ubicata nel medesimo contesto/area dell'abitazione (stesso lotto), valendo quindi le medesime considerazione in merito all'ubicazione ed azzonamento territoriale già indicati per la stessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 841, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 9.750,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione risalente, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio per il Tribunale che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche ai listini più accreditati, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione mediocre, criticità alla copertura, consistenza, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia incerta, situazione del mercato generale e locale, accessi ecc.), tenuto conto anche degli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità per ottenerle, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie cf/progettuali, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 150,00 da intendersi comprensiva accessori/sedimi/pertinenze come risultanti agli atti tecnici allegati e/o versati in atti.

- Bene N° 5** - Deposito ubicato a Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T
Trattasi di unità immobiliare destinata a deposito, facente parte di maggior fabbricato suddiviso in più u.i. delle quali, altra limitrofa è parte della medesima procedura esecutiva. E' ubicata nel medesimo contesto/area dell'abitazione (stesso lotto), valendo quindi le medesime considerazione in merito all'ubicazione ed azzonamento territoriale già indicati per la stessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 842, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.150,00
In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione risalente, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio per il Tribunale che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche ai listini più accreditati, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.
In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione mediocre, criticità alla copertura, consistenza, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia incerta, situazione del mercato generale e locale, accessi ecc.), tenuto conto anche degli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità per ottenerle, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie cf/progettuali, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 150,00 da intendersi comprensiva accessori/sedimi/pertinenze come risultanti agli atti tecnici allegati e/o versati in atti.
- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile
Trattasi di particella ubicata al margine nord-est dell'area cortilizia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 895, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Valore di stima del bene: € 150,00
In considerazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche, l'ubicazione a margine dell'area cortilizia, la destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, i pochi elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento stante la particolarità del bene avente di fatto un valore intrinseco connesso al compendio di cui e' parte, l'assenza di un mercato ordinario per siffatti beni se espunti dal contesto in cui si trovano, i v.a.m. Regione Piemonte per la regione agraria n.4/B del Medio Monferrato Alessandrino, quindi provincia di Alessandria, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità consequenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore teorico che, stante l'esiguità della superficie e le sue caratteristiche, considerate nell'ambito del lotto di cui è parte, sia possibile attribuire a corpo per la quota di 1/2 in esecuzione, in complessivi Euro 150,00.
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile
Trattasi di particella ubicata al margine nord-est dell'area cortilizia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 896, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Valore di stima del bene: € 450,00
In considerazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche, l'ubicazione a margine dell'area cortilizia, la destinazione ecc.), i fattori

estrinsechi che concorrono alla definizione della stima, i pochi elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento stante la particolarità del bene avente di fatto un valore intrinseco connesso al compendio di cui e' parte, l'assenza di un mercato ordinario per siffatti beni se espunti dal contesto in cui si trovano, i v.a.m. Regione Piemonte per la regione agraria n.4/B del Medio Monferrato Alessandrino, quindi provincia di Alessandria, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore teorico che, stante l'esiguità della superficie e le sue caratteristiche, considerate nell'ambito del lotto di cui è parte, sia possibile attribuire a corpo per la quota di 1/2 in esecuzione, in complessivi Euro 450,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Bene N° 3 - Cascina Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | 168,29 mq | 700,00 €/mq | € 117.803,00 | 100,00% | € 117.803,00 |
| Bene N° 4 - Deposito Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 65,00 mq | 150,00 €/mq | € 9.750,00 | 100,00% | € 9.750,00 |
| Bene N° 5 - Deposito Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | 132,00 mq | 150,00 €/mq | € 9.150,00 | 100,00% | € 9.150,00 |
| Bene N° 6 - Terreno Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 15,00 mq | 0,00 €/mq | € 300,00 | 50,00% | € 150,00 |
| Bene N° 7 - Terreno Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | 15,00 mq | 0,00 €/mq | € 900,00 | 50,00% | € 450,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 137.303,00 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 22/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fumagalli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA RR.II. CASALE MONFERRATO
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 5 Altri allegati - CERTIFICATI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Mirabello M.to)
- ✓ N° 7 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Camagna M.to)
- ✓ N° 8 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE RILASCIATA DAL COMUNE DI CAMAGNA M.TO

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 709, Sub. 2, Categoria A4 | Superficie | 168,94 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare in oggetto palesa scarse condizioni di conservazione e assente manutenzione, anche in ragione dello stato di abbandono in cui versa il compendio in generale. Il riutilizzo secondo gli standard abitativi minimi attuali, dovrà prevedere consistenti e onerosi interventi di recupero sia per quanto riguarda tutte le finiture in essere, che il totale rifacimento degli impianti ormai obsoleti e non rispondenti alle normative vigenti in materia. Si rende necessaria una ispezione del manto di copertura e dell'orditura sottostante con i relativi interventi di manutenzione straordinaria. Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica per una immediata comprensione ed individuazione dello stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa monofamiliare distribuita su due piani. E' ubicata nel quadrante sud del centro abitato del Comune di Mirabello Monferrato alla via Maria Ausiliatrice. Il comune è dotato di alcuni dei servizi primari quali gli uffici comunali, la scuola materna/primaria, ufficio postale e banca ed alcuni esercizi/attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Alessandria a circa 20km, Casale Monferrato a circa 15km, Asti a circa 50km, Vercelli a circa 45km; i caselli autostradali più prossimi sono Alessandria Ovest a circa 13km e Casale Monferrato sud a circa 15km. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mirabello Monferrato (AL) - Via Maria Ausiliatrice 40, piano T-1° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 709, Sub. 3, Categoria C6 | Superficie | 35,00 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare in oggetto attualmente in stato di abbandono, palesa le conseguenti precarie condizioni di conservazione. Il riutilizzo secondo gli standard d'uso delle rimessa attuali, dovrà prevedere interventi di manutenzione alle murature, la sostituzione della vetusta saracinesca ed interventi al ripostiglio superiore. Ancorchè non risulti possibile accedere al manto di copertura ed ispezionarlo, per quanto a vedersi l'orditura sottostante risulta necessaria di rifacimento ex novo. Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica per una immediata comprensione ed individuazione dello stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Trattasi di unità immobiliare destinata a box auto con soprastante ripostiglio, (privo di collegamenti diretti con il p.t.), e risulta a compendio dell'abitazione inserita nel medesimo lotto, valendo quindi le medesime considerazioni in merito all'ubicazione ed azzonamento territoriale già indicati per l'abitazione. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

LOTTO 2

| Bene N° 3 - Cascina | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano S-1-T-1° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Cascina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 549, Categoria A2 | Superficie | 168,29 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare in oggetto risulta in stato di conservazione sufficiente palesando un livello e tipologia delle finiture coeve alla ristrutturazione avvenuta negli anni '80 circa. Sebbene lo stato conservativo e gli arredi ancora presenti, siano significativi di un utilizzo risalente ed epoca recente, appare necessario provvedere con interventi manutentivi sia per quanto riguarda l'aggiornamento e messa a norma degli impianti che per quanto riguarda l'aspetto estetico/funzionale dei servizi igienici. | | |
| Descrizione: | Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa monofamiliare, facente parte di maggior compendio in origine cascinale a corte chiusa, distribuita su tre livelli: piano cantinato, terreno e primo. E' ubicata nella porzione nord-est del centro abitato in Comune di Camagna Monferrato alla via Martire Giambone. Il comune ha circa 460 abitanti, ed è dotato unicamente di pochi servizi minimi essenziali, quali gli uffici comunali e rari esercizi/ricettivi quali bar e ristorante. Tra i centri più rilevanti, vi sono Alessandria a circa 24km, Casale Monferrato a circa 17km, Asti a circa 35km; i caselli autostradali più prossimi sono Alessandria Ovest e Asti est a circa 25-30km. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

| Bene N° 4 - Deposito | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 841, Categoria C2 | Superficie | 65,00 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare in oggetto, se contestualizzata per l'uso previsto, per quanto visibile, appare bisognosa di interventi alla copertura consistenti in: ricorsa del manto, verifica strutturale e conservativa dell'orditura primaria/secondaria ed interventi manutentivi alle murature perimetrali. | | |
| Descrizione: | Trattasi di unità immobiliare destinata a deposito, facente parte di maggior fabbricato suddiviso in più u.i. delle quali, altra limitrofa è parte della medesima procedura esecutiva. E' ubicata nel medesimo contesto/area dell'abitazione (stesso lotto), valendo quindi le medesime considerazione in merito all'ubicazione ed azzonamento territoriale già indicati per la stessa. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

| Bene N° 5 - Deposito | | | |
|----------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Camagna Monferrato (AL) - Via Martire Giambone 61, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 842, Categoria C2 | Superficie | 132,00 mq |

| | |
|--------------------------------|---|
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare in oggetto, se contestualizzata per l'uso previsto, per quanto visibile, appare bisognosa di interventi alla copertura consistenti in: ricorsa del manto, verifica strutturale e conservativa dell'orditura primaria/secondaria ed interventi manutentivi alle murature perimetrali. |
| Descrizione: | Trattasi di unità immobiliare destinata a deposito, facente parte di maggior fabbricato suddiviso in più u.i. delle quali, altra limitrofa è parte della medesima procedura esecutiva. E' ubicata nel medesimo contesto/area dell'abitazione (stesso lotto), valendo quindi le medesime considerazione in merito all'ubicazione ed azzonamento territoriale già indicati per la stessa. |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |

| Bene N° 6 - Terreno | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 3/6 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 895, Qualità Seminativo | Superficie | 15,00 mq |
| Descrizione: | Trattasi di particella ubicata al margine nord-est dell'area cortilizia. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

| Bene N° 7 - Terreno | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Camagna Monferrato (AL) - indirizzo non disponibile | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 3/6 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 896, Qualità Seminativo | Superficie | 15,00 mq |
| Descrizione: | Trattasi di particella ubicata al margine nord-est dell'area cortilizia. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |