
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T	7
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T	14
Precisazioni	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T	15
Patti	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°	16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T.....	18
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°.....	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T.....	30
Vincoli od oneri condominiali	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto Unico	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.....	41

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 235.078,16.....41

INCARICO

All'udienza del 21/01/2025, il sottoscritto Arch. Dorelli Patrizia, con studio in Corso Vercelli, 203 c/o Studio Progeo - 13045 - Gattinara (VC), email studio_progeo@libero.it, PEC patrizia.dorelli@archiworldpec.it, Tel. 0163 826230, Fax 0163 826230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1, piano T - 1° (Coord. Geografiche: lat. 45°2'38.5"N - long. 8°27'11.27"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1, piano T (Coord. Geografiche: lat. 45°2'38.5"N - long. 8°27'11.27"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Unità residenziale localizzata in Località Castello, in via Roncaglia n.1, nel Comune di Conzano, in provincia di Alessandria. Il comune è costituito da tre zone geografiche distinte: il capoluogo, abbarbicato sulla collina principale, la Frazione di San Maurizio, ed appunto la Località Castello, dove è situato l'immobile in oggetto di perizia. Nel dettaglio Località Castello si evidenzia come un'area sub-pianeggiante tra le colline del Monferrato, tra i torrenti Grana del Monferrato e Rotaldo, ad un'altitudine di 262 m s.l.m., a circa 2,5 km a nord dal nucleo principale. Gli abitanti di Conzano fluttuano attorno alle 900 unità. Il comune si trova all'interno di un triangolo ai cui vertici si trovano, a nord, la Città di Casale Monferrato, a circa 12 km, a sud-ovest la Città di Asti, a circa 23 km, ed a sud-est la Città di Alessandria a circa 18 km. Il comune confina a nord-est, i con Occimiano, a sud-est con Lu, a ovest con Camagna Monferrato, ed a sud con Cùccaro. L'immobile principale è costituito da un lammione di due piani fuori terra collegati da scale interne; la cantina che interessa solamente parte dell'area edificata, è raggiungibile tramite scala esterna. Approssimativamente al centro del cortile/giardino è collocata una terza parte di unità residenziale e l'autorimessa. I beni non risultano forniti dei vari servizi essendo a notevole distanza dal nucleo centrale di Conzano, dove sono all'essenziale. Nello specifico l'edificio principale risulta libero sui tre lati nord, ovest, ed est. A sud l'immobile è in continuità edilizia con edificio di pari tipologia edilizia. Il nucleo centrale, coeso, appare libero sui quattro fronti. Gli accessi pedonale e carraio avvengono, attraverso cancello metallico automatizzato, direttamente dalla pubblica via Roncaglia dal numero civico 1. Pur trattandosi di complesso edilizio dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi interni risulta alquanto limitata e così pure è la facilità di manovra; quasi impossibile per mezzi pesanti. A pochi passi dal lotto sono presenti parcheggi pubblici peraltro poco fruiti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso è stato condotto alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 04/02/2025; il secondo del 17/03/2025, in autonomia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Autorimessa localizzata in Località Castello, in via Roncaglia n.1, nel Comune di Conzano, in provincia di Alessandria. Il comune è costituito da tre zone geografiche distinte: il capoluogo, abbarbicato sulla collina principale, la Frazione di San Maurizio, ed appunto la Località Castello, dove è situato l'immobile in oggetto di perizia. Nel dettaglio Località Castello si evidenzia come un'area sub-pianeggiante tra le colline del Monferrato, tra i torrenti Grana del Monferrato e Rotaldo, ad un'altitudine di 262 m s.l.m., a circa 2,5 km a nord dal nucleo principale. Gli abitanti di Conzano fluttuano attorno alle 900 unità. Il comune si trova all'interno di un triangolo ai cui vertici si trovano, a nord, la Città di Casale Monferrato, a circa 12 km, a sud-ovest la Città di Asti, a circa 23 km, ed a sud-est la Città di Alessandria a circa 18 km. Il comune confina a nord-est, i con Occimiano, a sud-est con Lu, a ovest con Camagna Monferrato, ed a sud con Cùccaro. L'immobile principale è costituito da un lammione di due piani fuori terra collegati da scale interne; la cantina che interessa solamente parte dell'area edificata, è raggiungibile tramite scala esterna. Approssimativamente al centro del cortile/giardino è collocata una terza parte di unità residenziale e l'autorimessa. I beni non risultano forniti dei vari servizi essendo a notevole distanza dal nucleo centrale di Conzano, dove sono all'essenziale. Nello specifico l'autorimessa risulta libera sui tre lati est, sud, ed ovest. A Nord l'immobile è in continuità edilizia con un locale disimpegno ed una cucina, ed aseguire un bagno ed un deposito; il tutto evidenziato come edificio secondario. Gli accessi pedonale e carraio avvengono, attraverso cancello metallico automatizzato, direttamente dalla pubblica via Roncaglia dal numero civico 1. Pur trattandosi di complesso edilizio dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi interni risulta alquanto limitata e così pure è la facilità di manovra; quasi impossibile per mezzi pesanti. A pochi passi dal lotto sono presenti parcheggi pubblici peraltro poco fruiti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso è stato condotto alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 04/02/2025; il secondo del 17/03/2025, in autonomia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis ****, residente, al 10/03/2025, in **** Omissis ****, ed il sig. **** Omissis ****, sono stati uniti in matrimonio in **** Omissis ****. In annotazione al documento viene citato che con atto in data 24/09/1985 del notaio Caire Giovanni del Distretto Notarile di Casale Monferrato che gli sposi sopracitati hanno stipulato convenzione di separazione dei beni ai sensi artt. 162 e 215 del Codice Civile.

La sig.ra **** Omissis ****, risiede, al 10/03/2025,

in **** Omissis **** in via **** Omissis **** n. 8/C. La sig.ra **** Omissis **** risulta allo stato civile: nubile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis ****, residente, al 10/03/2025, in **** Omissis ****, ed il sig. **** Omissis ****, sono stati uniti in matrimonio in **** Omissis ****. In annotazione al documento viene citato che con atto in data 24/09/1985 del notaio Caire Giovanni del Distretto Notarile di Casale Monferrato che gli sposi sopracitati hanno stipulato convenzione di separazione dei beni ai sensi artt. 162 e 215 del Codice Civile.

La sig.ra **** Omissis ****, risiede, al 10/03/2025,

in **** Omissis **** in via **** Omissis **** n. 8/C. La sig.ra **** Omissis **** risulta allo stato civile: nubile.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T - 1°

Il lotto sito nel Comune Censuario di Conzano (C977), al Catasto Fabbricati, costituito da due beni consistenti nei subalterni 7, 8 e 9 graffiati tra loro e 10, della particella 175, del foglio 25, così confina:

- a Nord con proprietà private: C.F. fg. 3 particella 174 subb. 4 e 5, intestata a **** Omissis ****, proprietà per 1/1; e C.T. fg. 3, particella 178, intestata a **** Omissis **** proprietà per 1/2 e **** Omissis **** proprietà per 1/2;
- ad Est con la pubblica via Roncaglia o Mongianone (Strada Provinciale 67);
- a Sud con proprietà privata: C.F. fg. 3 particella 175 subb. 4,5 e 6, intestata a **** Omissis ****, proprietà;
- ad Ovest con proprietà privata: C.F. fg. 3 particella 174 subb. 4 e 5, intestata a **** Omissis ****, proprietà per 1/1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Il lotto sito nel Comune Censuario di Conzano (C977), al Catasto Fabbricati, costituito da due beni consistenti nei subalterni 7, 8 e 9 graffiati tra loro e 10, della particella 175, del foglio 25, così confina:

- a Nord con proprietà private: C.F. fg. 3 particella 174 subb. 4 e 5, intestata a **** Omissis ****, proprietà per 1/1; e C.T. fg. 3, particella 178, intestata a **** Omissis **** proprietà per 1/2 e **** Omissis **** proprietà per 1/2;
- ad Est con la pubblica via Roncaglia o Mongianone (Strada Provinciale 67);
- a Sud con proprietà privata: C.F. fg. 3 particella 175 subb. 4,5 e 6, intestata a **** Omissis ****, proprietà;
- ad Ovest con proprietà privata: C.F. fg. 3 particella 174 subb. 4 e 5, intestata a **** Omissis ****, proprietà per 1/1

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina e ripostiglio 1 (ex sgombero)	21,88 mq	27,40 mq	1	27,40 mq	3,00 m	Terra
Bagno 1 (ex cucina)	3,79 mq	3,78 mq	1	3,78 mq	2,50 m	Terra
Soggiorno 1	20,90 mq	28,64 mq	1	28,64 mq	2,50 m	Terra
Vano scala	4,36 mq	7,18 mq	1	7,18 mq	0,00 m	Terra/Primo
Cucina 2	21,93 mq	30,15 mq	1	30,15 mq	2,45 m	Terra
Soggiorno 2	28,80 mq	36,18 mq	1	36,18 mq	2,34 m	Terra
Bagno 2	7,38 mq	11,20 mq	1	11,20 mq	2,39 m	Terra
Portico 1	26,29 mq	27,14 mq	0,45	12,21 mq	5,50 m	Terra/Primo
Portico 2	24,38 mq	24,76 mq	0,4	9,90 mq	2,30 m	Terra
Cantina	50,97 mq	71,01 mq	0,20	14,20 mq	2,80 m	Interrato
Camera 1	20,54 mq	28,41 mq	1	28,41 mq	2,71 m	Primo
Camera 2	21,91 mq	29,52 mq	1	29,52 mq	3,22 m	Primo
Bagno 3	3,35 mq	5,60 mq	1	5,60 mq	3,22 m	Primo
Balcone 1	2,50 mq	2,50 mq	0,40	1,00 mq	0,00 m	Primo
Balcone 2	5,06 mq	5,06 mq	0,4	2,02 mq	0,00 m	Primo
Balcone 3	5,19 mq	5,19 mq	0,4	2,08 mq	0,00 m	Primo
Soppalco	20,67 mq	27,91 mq	0,85	23,72 mq	3,10 m	Primo
Camera 3	17,96 mq	25,57 mq	1	25,57 mq	2,36 m	Primo
Bagno 4	17,96 mq	25,57 mq	1	25,57 mq	2,36 m	Primo
Disimpegno (ex legnaia)	3,44 mq	5,56 mq	0,50	2,78 mq	2,50 m	Terra
Bagno 5 (ex legnaia)	3,37 mq	5,07 mq	0,50	2,54 mq	1,90 m	Terra
Cortile	90,00 mq	90,00 mq	0,08	7,20 mq	0,00 m	Terra
Cortile/giardino	1610,00 mq	1610,00 mq	0,02	32,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				369,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				369,05 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla divisibilità del bene che parrebbe fattibile per alloggi costituiti entrambi da piano terra e piano primo, come in effetti pare già strutturato, in disaccordo con quanto rilevato nelle planimetrie catastali e con le piante strutturate presso l'Ufficio Tecnico di Conzano, lo scrivente esperto stimatore, considerato che entrambe le unità immobiliari apparenti rientrano a fare parte dell'unico lotto di perizia, ritiene di mantenerle, separate formalmente in sede di consistenza ma unite a formare un unico bene. La separazione delle unità edilizie è pressoché attuabile a seguito di un sostanzioso intervento impiantistico. Gli interventi non hanno stravolto la tipicità architettonica degli edifici residenziali dei cascinali del casalese.

Nella valutazione della consistenza dell'immobile si è tenuto conto naturalmente delle opere regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale, ma anche di quegli interventi che lo scrivente esperto stimatore ritiene facilmente sanabili ed accatastabili, ed escludendo le superfetazioni per cui l'unico futuro risulta la demolizione.

Di seguito vengono elencate le non conformità riscontrate e per sommi capi le considerazioni tratte in proposito:

- nel locale cucina 1 (ex sgombero) è stato ricavato un piccolo ripostiglio conteggiato assieme al locale principale;
- il bagno 2, al piano terra, risulta un unico ambiente con l'antibagno; viene conteggiato per esteso;
- la superficie del vano scala, indispensabile per il collegamento con il piano primo, è stata conteggiata una sola volta, riferita al piano terra;
- nel conteggio viene esclusa la superficie della scala esterna per raggiungere la cantina, ritenuto impianto necessario;
- non viene considerata, se non per la demolizione, la tettoia precaria con copertura in cemento-amianto, posta al margine Ovest del lotto;
- il soppalco viene valutato nella sua interezza rispetto alla minima porzione evidenziata nella planimetria catastale;
- nella camera 3 è compresa la superficie della cabina armadio;
- la superficie del bagno 3 è comprensiva della cabina doccia ricavata nel vano scala;
- l'altezza media interna del sottotetto, ed il suo raggiungimento attraverso scala retrattile, fa sì che non sia in alcun modo trasformabile in qualsivoglia pertinenza residenziale e quindi risulta escluso dalla valutazione di consistenza;
- nessun peso è stato dato al primo piano della legnaia, peraltro non accatastabile.

L'esperto stimatore ritiene del tutto inutile un maggior approfondimento del rilievo architettonico, peraltro già centimetrico, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camera (ex box auto)	12,08 mq	16,19 mq	1	16,19 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				16,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	16,19 mq	
---------------------------------------	----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa, bene 2, inserita all'interno dell'area cortilizia ed a giardino dell'intero lotto non potrebbe destare alcun interesse immobiliare trattata separatamente dal bene principale in quanto la località Castello è costituita perlopiù da villette indipendenti e distanziate tra di loro. Nella valutazione della consistenza dell'immobile si è tenuto conto naturalmente della situazione irregolare dal punto di vista sia catastale che edilizio-urbanistico, considerando che bastino limitati interventi per riportare l'immobile alla corretta disponibilità ad autorimessa.

Le non conformità riscontrate consistono nella chiusura dell'apertura di accesso mediante tamponamento in muratura e posa di una finestra e di una porta pedonale e nella trasformazione di una finestra in apertura di collegamento con altro locale. L'esperto stimatore ritiene del tutto inutile un maggior approfondimento del rilievo architettonico, peraltro già centimetrico, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 175, Sub. 7,8,9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13 vani Rendita € 0,50 Piano T - 1PS - 1/2
Dal 01/01/1992 al 06/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 175, Sub. 7,8,9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13 vani Rendita € 516,97 Piano T - 1PS - 1/2
Dal 06/08/1998 al 02/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 175, Sub. 7,8,9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13 vani Rendita € 516,97 Piano T - 1PS - 1/2
Dal 02/12/1999 al 07/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 175, Sub. 7,8,9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13 vani Rendita € 516,97 Piano T - 1PS - 1/2

Dal 07/09/2014 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 175, Sub. 7,8,9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13 vani Rendita € 516,97 Piano T - 1PS - 1/2
Dal 30/06/2023 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 175, Sub. 7,8,9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13,0 vani Superficie catastale 314 mq Rendita € 516,97 Piano S1-T-1-2

INDIRIZZO - CLASSAMENTO - DATI DI SUPERFICIE

- Variazione 02/10/1990 in atti dal 14/09/1993 Variazione Destinazione (n. 36/1990);
- Variazione Toponomastica del 27/06/2014 - Pratica n. AL0139225 in atti dal 27/06/2014 - Variazione di Toponomastica (n. 5715.2/2014);
- Variazione del 29/06/2023 Pratica n. AL0045166 in atti dal 30/06/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1 Registro Ufficiale .2859582.29/06/2023 Art 4 DM 701/94 - Den Var 1138/1988 (n. 45166.1/2023);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 175, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 35,43 Piano T
Dal 01/01/1992 al 06/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 175, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 35,43 Piano T
Dal 06/08/1998 al 02/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 175, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 35,43 Piano T
Dal 02/12/1999 al 07/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 175, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 35,43 Piano T
Dal 07/09/2014 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 175, Sub. 10 Categoria C6

		Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 35,43 Piano T
Dal 30/06/2023 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 175, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 35,43 Piano T

INDIRIZZO - CLASSAMENTO - DATI DI SUPERFICIE

- Variazione 02/10/1990 in atti dal 14/09/1993 Variazione Destinazione (n. 36/1990);
- Variazione Toponomastica del 27/06/2014 - Pratica n. AL0139225 in atti dal 27/06/2014 - Variazione di Toponomastica (n. 5715.2/2014);
- Variazione del 29/06/2023 Pratica n. AL0045166 in atti dal 30/06/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1 Registro Ufficiale .2859582.29/06/2023 Art 4 DM 701/94 - Den Var 1138/1988 (n. 45166.1/2023);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , 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
	3	175	7,8,9		A4	2	13,0 vani	314 mq	516,97 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene n° 1, iscritto al Catasto Fabbricati nel Comune Censuario di Conzano (C977) in Provincia di Alessandria, al Foglio 3, particella 175, è costituito da tre subalterni 7, 8 e 9 , graffati tra di loro. Il subalterno 7 rappresenta la parte edificata a carattere residenziale, mentre il sub. 8 risulta essere giardino e cortile esclusivo proprio del sub. 7, di 1691 mq, ed il sub. 9 sempre cortile esclusivo del sub. 7 di 90 mq, così come descritto nell'elaborato planimetrico strutturato. La planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – C.F. risulta redatta dal geom. Pietro Bozzo iscritto all'Albo dei Geometri di Casale Monferrato al n° 33 e risulta a corredo della dichiarazione afferente la pratica protocollo AL0045166 del 29/06/2023 prodotta dal geom. Andrea Brezza, iscritto all'Albo dei Geometri di Casale Monferrato al n° 00519; nel dettaglio: "Il sottoscritto Andrea Brezza in qualità di tecnico incaricato dichiara che la seguente planimetria è conforme a quella presentata in data

02/10/1990 prot. 30. Sulla base della pratica menzionata vengono definiti il classamento, la rendita ed i dati relativi alla planimetria quali superficie totale e superficie escluse aree scoperte. Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono molteplici. Di seguito si elencano le varie non conformità per ordine di importanza ai fini fiscali-catastali: numero di unità abitative, tipologia dei vani, coerenza edilizia. Catastalmente l'immobile in oggetto di perizia, tutto individuato con il sub. 7, è costituito da unica unità residenziale essendo anche individuata, nella planimetria strutturata, un'unica cucina, peraltro non così localizzata nello stato attuale; ed in effetti il classamento afferisce ad immobile di categoria A4, classe 2, consistenza 13 vani e rendita di 516,97 €. Senonché all'atto dei sopralluoghi sono stati individuate tre unità residenziali distinte evidenziate chiaramente dai lay-out distributivi degli spazi sia interni che esterni, separate da murature e/o da cortili. Risulta di facile lettura il riconoscimento degli alloggi: due ottenuti dalla suddivisione verticale del corpo di fabbrica principale, ed il terzo, separato dal blocco principale, e posto pressoché al centro del cortile est del lotto. Chiaramente ben altra risulta l'incidenza fiscale di due, se non di tre alloggi distinti. Premesso che è stato condotto il rilievo di tutti i locali e che le misure risultano affette da errori anche decimetri rispetto alle planimetrie strutturate. Con ordine, a partire dal primo alloggio, a Sud del blocco principale le difformità consistono nella trasformazione dell'uso degli unici locali individuati: lo sgombero evidenziato in effetti è la cucina, entro alla quale è stato realizzato un ripostiglio. Quella che è definita cucina, nella realtà, è un bagno collegato direttamente al soggiorno. La scala per il raggiungimento del piano primo è inglobata all'interno di questa prima unità residenziale. Non esiste più la scala esterna e la porzione di pianerottolo di arrivo è stato trasformato in balcone. Al piano primo la disposizione dei vani è corretta e consistono in due camere ed un bagno. Mancano le altezze dei vari locali. Mancano l'individuazione delle murature di separazione degli alloggi. La seconda unità residenziale, al piano terra, rispecchia solamente in parte le planimetrie catastali strutturate in quanto il bagno risulta sprovvisto di antibagno nella realtà, il locale cucina 2 è direttamente collegato con il vano scala principale, mentre nella attualità risulta tamponato. Al piano primo il soppalco è di dimensioni nettamente maggiori rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie; la camera da letto 3 ha differenti forma e dimensione ed è stato realizzato un bagno 3 che, in parte interessa il vano scala principale. La pianta della cantina rispecchia quanto indicato nelle planimetrie catastali. Non sono state segnalate le altezze dei locali. Per quanto attiene all'immobile nel cortile ciò che è accatastato come legnaia, è parte integrante di un ambiente residenziale in parte disimpegno ed in parte bagno. E' assolutamente necessario l'aggiornamento catastale di tutto il lotto e la quantificazione dell'intervento tecnico e delle spese di pratica viene stimato in 3500,00 €, che vengono inserite come deprezzamento nella stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	175	10		C6	2	14 mq	15 mq	35,43 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene n° 2, iscritto al Catasto Fabbricati nel Comune Censuario di Conzano (C977) in Provincia di Alessandria, al Foglio 3, particella 175, è costituito da unico subalterno 10. La planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - C.F. risulta a corredo della dichiarazione afferente la pratica protocollo AL0045166 del 29/06/2023 prodotta dal geom. Andrea Brezza, iscritto all'Albo dei Geometri di Casale Monferrato al n° 00519; nel dettaglio: "Il sottoscritto Andrea Brezza in qualità di tecnico incaricato dichiara che la seguente planimetria è conforme a quella presentata in data 02/10/1990 prot. 30. Sulla base della pratica menzionata vengono definiti il classamento, la rendita ed i dati relativi alla superficie. Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono: principalmente la trasformazione d'uso del locale trasformata da box in camera da letto ottenuta mediante tamponatura con parte in muratura, posa di finestra e porta pedonale, sul prospetto Sud; apertura di porta passante invece che finestra sulla muratura Ovest. Chiaramente risulta stravolta la categoria catastale. La scrivente ritiene che per motivi igienici non possa permanere la situazione di vano abitabile, al fine della stima prevede il ripristino dei luoghi allo stato originario. Le spese di demolizione e ripristino sono conteggiate al fine del calcolo del deprezzamento in 3750 €, considerando sanzioni e competenze tecniche inglobate co quanto definito per il bene 1.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Conzano (AL) l'Estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio ed il Certificato di Stato di Famiglia Storico delle esecutate **** Omissis ****, dai quali risulta che la sig.ra **** Omissis **** è coniugata **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, ed è emigrata il 05/07/2023 a Casale Monferrato (AL), e che la sig.ra **** Omissis **** risulta nubile. Dai Certificati di Residenza Storici rilasciati in data 10/03/2025 dal Comune di Casale Monferrato (AL) risulta che le signore **** Omissis **** risultano risiedere a **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Conzano (AL) l'Estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio ed il Certificato di Stato di Famiglia Storico delle esecutate **** Omissis ****, dai quali risulta che la sig.ra **** Omissis **** è coniugata **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, ed è emigrata il 05/07/2023 a Casale Monferrato (AL), e che la sig.ra **** Omissis **** risulta nubile. Dai Certificati di Residenza Storici rilasciati in data 10/03/2025 dal Comune di Casale Monferrato (AL) risulta che le signore **** Omissis **** risultano risiedere a **** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Unico patto riscontrato consiste nel contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Casale Monferrato - Codice Identificativo del contratto **** Omissis **** dove risultano parti attrici, in qualità di locatrici le sig.re **** Omissis ****, e come conduttrice, la sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Unico patto riscontrato consiste nel contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Casale Monferrato - Codice Identificativo del contratto **** Omissis **** dove risultano parti attrici, in qualità di locatrici le sig.re **** Omissis ****, e come conduttrice, la sig.ra **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Il bene 1, composto da tre blocchi di cui due residenziali, è dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità risulta immediatamente fruibile, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, la lucidatura dei pavimenti, in alcuni casi verniciatura dei serramenti e degli elementi oscuranti, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, riscaldamento ed elettrico, seppure siano state riscontrate solamente parzialmente le relative certificazioni. Qualora si dovessero separare le due unità residenziali occorrerà separare fisicamente gli impianti dei due appartamenti. Nelle fasi di ristrutturazione poco e niente è stato fatto al fine del contenimento delle dispersioni energetiche. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - buono
- copertura - insufficiente
- finiture edili - sufficiente
- serramenti - discreto
- impiantistico - sufficiente
- energetico - insufficiente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Il bene 2, composto da un unico ambiente, è dotato di impianto elettrico, non risulta immediatamente fruibile per lo scopo per cui è stato realizzato ed attualmente locato. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - buono
- copertura - sufficiente
- finiture edili - sufficiente
- serramenti - (sufficiente)
- impiantistico - sufficiente
- energetico - -----

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Le parti comuni al lotto oggetto di stima sono: le corti interne, il terreno di pertinenza che circonda gli edifici. L'insieme delle pertinenze si configurano catastalmente come subalterni graffiati al subalterno residenziale:

Comune Censuario di Conzano, C.F. foglio 3 particella 175, sub 8 e 9, graffiati al sub 7. La situazione distributiva delle pertinenze è ben rappresentata nell'elaborato planimetrico allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Le parti comuni al lotto oggetto di stima sono: le corti interne, il terreno di pertinenza che circonda gli edifici. L'insieme delle pertinenze si configurano catastalmente come subalterni graffiati al subalterno residenziale: Comune Censuario di Conzano, C.F. foglio 3 particella 175, sub 8 e 9, graffiati al sub 7. La situazione distributiva delle pertinenze è ben rappresentata nell'elaborato planimetrico allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Non si rivela l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici, gravanti sui beni pignorati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Non si rivela l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici, gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati colonici appartenenti ai cascinali delle colline del Monferrato. L'epoca di impianto può essere riferita agli inizi del secolo scorso. Un sostanziale intervento di ristrutturazione, approssimativamente condotto attorno agli anni 2000, ha prodotto modifiche della distribuzione degli spazi interni con la formazione di tre unità abitative distinte, senza autorizzazione alcuna, e soprattutto ha permesso la sostituzione di tutti gli impianti. Lo stato di manutenzione è discreto in considerazione dell'età costruttiva. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libero su tre fronti.

Le fondazioni, che non sono state oggetto di analisi approfondita, sono dirette nel substrato costituito da sabbie e limi argillosi formate da corree continue in blocchi di tufo legati con calce, come risulta usuale nella zona. Le elevazioni portanti sono in murature di laterizio pieno e blocchi di tufo, intonacate, in discreto stato conservativo, le nuove tramezze sono in laterizi forati. I solai sono eterogenei, i più recenti in latero-cemento, nel dettaglio quelli riferiti agli anni settanta, ottanta del secolo scorso, i più vecchi in voltine di mattoni pieni poggianti su poutrelle in acciaio ed a volte a botte di laterizio pieno intonacate all'intradosso, tutti in buone condizioni conservative, non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti; la copertura è in struttura lignea con manto di finitura in tegole curve di laterizio, in pessimo stato manutentivo. La cantina, ampia ed in ottime condizioni è raggiungibile dal cortile ovest mediante scala rivestita in pietra e protetta da tettuccio dedicato. La volta è a botte di laterizio come le murature, il pavimento è in battuto di cemento. E' presente l'impianto elettrico ma in disuso. La scala di collegamento tra i due piani della prima unità residenziale è realizzata mediante gradini in beola poggianti sui muri d'ala. I rivestimenti interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le altezze utili dei vani sono

eterometriche ma tutte conformi alla normativa vigente. I serramenti esterni sono in p.v.c. tinta legno in ottimo stato manutentivo. I vetri sono multistrato a camera di isolamento. Le porte interne sono tutte in legno massello, di semplice fattura, a battente, su entrambi i piani. L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo, con collegamenti sottotraccia; i frutti hanno continuità tipologica. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante termosifoni di metallo, di recente realizzazione. L'impianto è integrato da stufa a pellet e stufa-camino a legna. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma seppure non per tutti siano state riscontrate certificazioni. I pavimenti sono in gres al piano terra con tipologia caratteristica degli anni ottanta del secolo scorso tranne nel bagno che sembrerebbe di più recente fattura. Al piano primo i pavimenti sono in gres nella prima camera, in paquet nella camera padronale ed in cotto nel bagno; singolare è il rivestimento a perline del soffitto della medesima camera padronale e del bagno. I balconi sono rivestiti in piastrelline di gres antigelivo e contornati da ringhiere in metallo verniciato.

Due sono i bagni uno al piano terra ed uno al primo piano. La seconda unità residenziale, posta a nord del fabbricato, anch'essa composta da due piani, è formata da locali soggiorno, bagno e cucina al piano terra, soppalco, camera e bagno al piano primo. La tipologia di ristrutturazione, sia edilizia che impiantistica, denota fasi operative più recenti. I pavimenti ed i rivestimenti sono tutti in ceramica tranne nella camera da letto in legno.

La seconda unità residenziale, posta a nord del fabbricato, anch'essa composta da due piani, è formata da locali soggiorno, bagno e cucina al piano terra, soppalco, camera e bagno al piano primo. La tipologia di ristrutturazione, sia edilizia che impiantistica, denota fasi operative più recenti. I pavimenti ed i rivestimenti sono tutti in gres tranne nella camera da letto in legno. Il collegamento tra i due piani della seconda unità residenziale è realizzata mediante scala a chiocciola prefabbricata di anguste dimensioni, autoportante. I rivestimenti interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le altezze utili dei vani sono eterometriche ma tutte conformi alla normativa vigente. I serramenti esterni sono in p.v.c ed in legno, in parte protetti da antoni in legno. I vetri sono multistrato a camera di isolamento. Le porte interne sono tutte in legno massello, di semplice fattura, a battente, su entrambi i piani. L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo, con collegamenti sottotraccia; i frutti hanno continuità tipologica. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante termosifoni di metallo, di recente realizzazione. La distribuzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. L'impianto è integrato da camino a legna. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma anche se ancora in fase di ultimazione. Il balcone è rivestito in piastrelline di gres antigelivo e contornato da ringhiere in metallo verniciato. Due sono i bagni uno al piano terra ed uno al primo piano. In entrambe le unità residenziali si denota la mancanza degli antibagni.

L'intero lotto è dotato di ampi cortili interni: quello ad Ovest, in parte coperto da tettoia abusiva, è rivestito in battuto di cemento alquanto ammalorato; il cortile ad est del fabbricato principale, che collega il cancello d'ingresso ed il fabbricato secondario, è rivestito in porfido. Quest'ultimo cortile è frammezzato da una inusuale recinzione in blocchi di cemento. Il lotto dotato di una cospicua superficie a verde direttamente collegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

L'immobile autorimessa che è parte integrante del compendio pignorato consiste attualmente in una camera determinata dalla trasformazione di un box. La trasformazione edilizia è avvenuta dopo la fase di condono risalente al 1998. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libero su tre fronti. Le fondazioni, che non sono state oggetto di analisi approfondita, sono dirette nel substrato costituito da sabbie e limi argillosi formate da corree continue in cls armato. Le elevazioni portanti sono in murature, intonacate sia internamente che esternamente, in discreto stato conservativo. Il solaio è in soletta piena di latero cemento intonacata all'intradosso, in buone condizioni conservative, non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti; il tetto è in struttura lignea con manto di copertura in tegole in laterizio. L'altezza interna è di 2,50 m. L'accesso avviene attraverso porta pedonale in alluminio anodizzato con totale pannellatura in vetro, sono presenti due finestre una in parti tipologia costruttiva della porta ed in continuità sulla medesima parete ed una a telaio ligneo con

pannelli vetrati e dotata di ante di protezione sempre in legno posta sulla parete sud. Nella parete nord è stato ricavato un passaggio di collegamento con un locale adibito a cucina, totalmente abusivo. E' presente l'impianto elettrico, sottotraccia, ed è presente l'impianto di illuminazione esterno. Il pavimento è in piastre di gres a disegno semplice. L'intero lotto è dotato di cortili privati e cintati, con fondo in porfido, necessitante di manutenzione, dotato di caditoie per la raccolta delle acque.

L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati colonici appartenenti ai cascinali delle colline del monferrato pianura vercellese. L'epoca di realizzazione, comune alla maggior parte degli edifici costituenti il lotto, può essere riferita agli inizi del diciannovesimo secolo. Un sostanziale intervento di ristrutturazione, approssimativamente condotto attorno al 2014, anno in cui è stato sostituito il manto di copertura, ha prodotto modifiche della distribuzione degli spazi interni e soprattutto ha permesso la sostituzione di tutti gli impianti, e la separazione dei due alloggi, uno per piano. Lo stato di manutenzione è ottimo in considerazione dell'età costruttiva. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libera su tre fronti. Le fondazioni sono dirette nel substrato limoso-sabbioso in posto costituite da corree continue di laterizi legati con calce. Le elevazioni portanti sono in murature di laterizio pieno, intonacate, in discreto stato conservativo; internamente alcuni locali sono stati definiti mediante pareti in cartongesso. I solai sono a volte a vela di laterizio pieno intonacate all'intradosso, in buone condizioni conservative, non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti; la copertura è in struttura lignea con manto di finitura in coppi di laterizio scuro. La scala di collegamento tra i due piani è realizzata mediante gradini in beola poggianti sul muro perimetrale e muratura dedicata esterna. I rivestimenti interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle ed in mosaici di ceramica. Le altezze utili dei piani sono mediamente di 2,65 m sia per il piano terra che per il piano primo. I serramenti esterni sono in p.v.c. tinta legno in ottimo stato manutentivo; gli elementi oscuranti sono lignei in sufficiente stato di conservazione. I vetri sono multistrato a camera di isolamento. Le porte interne sono tutte in legno, in parte a scorrere ma principalmente a battenti, eterogenee ed eterometriche, su entrambi i piani, in parte con pannelli lignei ed in parte a vetri; alcune sono le porte originali, finemente restaurate. L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo, con collegamenti sottotraccia. I frutti, tipologicamente hanno continuità, bianchi al piano terra, marroni al primo. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante termosifoni di alluminio, di recente realizzazione. L'impianto è integrato da stufe e camino a legna. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrici. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma seppure non sono state riscontrate certificazioni. I pavimenti sono in gres al piano terra ed in cotto ed a listoni di legno al piano superiore. Il balcone posto a Sud-Est, in continuità con la scala, è costituito da lastre di pietra poggianti su mensole in pietra di antica fattura, dotato di ringhiera in ferro verniciato; il balcone posto al margine occidentale è costituito da un getto di calcestruzzo, rivestito in piastrelle di gres, poggiante su travi lignee, anch'esso protetto frontalmente da ringhiera in ferro. Due sono i bagni al piano terra dotati di lavabo, wc, bidet e doccia; anche al piano primo i bagni sono due, uno fornito di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno, ed un secondo dotato di wc, bidet, lavabo e doccia posizionata nell'antibagno. L'intero lotto è dotato di un ampio cortile interno al cascinale e di una cospicua superficie agricola esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Dal Certificato di Stato di Famiglia Storico rilasciato dal Comune di Conzano (AL) 04/02/2025, risultano attualmente residenti i sigg. **** Omissis ****. La situazione residenziale risulta così definita dal 05/07/2023. L'accesso agli immobili occorsi durante i sopralluoghi del 04/02/2025 e del 17/03/2025 è stato consentito

dalla sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutata **** Omissis ****, che dichiarava di occupare parte dell'immobile residenziale, e l'autorimessa. Nel dettaglio esponeva contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Casale Monferrato - Codice Identificativo del contratto **** Omissis **** del 22/02/2024 al n. **** Omissis ****. Nel contratto risultano individuati gli estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare, punto a) delle premesse: F.3 N. 175 Sub. 7,8,9 graffati, Cat A/4 cl. 2, Vani 13, Sup. Cat. Mq. 352 RC € 516,97 parte, e F.3 N. 175 Sub. 10, Cat C/6 cl. 2, Mq. 13. Sup. Cat. MQ 15 RC € 35,43. Il contratto si compone di 15 articoli e la sua durata è di anni 6 dal 22.02.2024 al 21.02.2030, con proroga di diritto di anni 2. Il canone annuo è di € 3720,00 suddiviso in 12 rate eguali anticipate di € 310,00. All'art. 4 viene sottolineato che non si tratta di stabile costituito in condominio seppure sia nel medesimo articolo che per interi altri articoli si faccia espresso riferimento a situazione condominiale. All'art. 7 viene specificato che l'immobile è sede residenziale della conduttrice e, dei di lei, due figli, citati nel certificato di famiglia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Dal Certificato di Stato di Famiglia Storico rilasciato dal Comune di Conzano (AL) 04/02/2025, risultano attualmente residenti i sigg. **** Omissis ****. La situazione residenziale risulta così definita dal 05/07/2023. L'accesso agli immobili occorsi durante i sopralluoghi del 04/02/2025 e del 17/03/2025 è stato consentito dalla sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutata **** Omissis ****, che dichiarava di occupare parte dell'immobile residenziale, e l'autorimessa. Nel dettaglio esponeva contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Casale Monferrato - Codice Identificativo del contratto **** Omissis **** del 22/02/2024 al n. **** Omissis ****. Nel contratto risultano individuati gli estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare, punto a) delle premesse: F.3 N. 175 Sub. 7,8,9 graffati, Cat A/4 cl. 2, Vani 13, Sup. Cat. Mq. 352 RC € 516,97 parte, e F.3 N. 175 Sub. 10, Cat C/6 cl. 2, Mq. 13. Sup. Cat. MQ 15 RC € 35,43. Il contratto si compone di 15 articoli e la sua durata è di anni 6 dal 22.02.2024 al 21.02.2030, con proroga di diritto di anni 2. Il canone annuo è di € 3720,00 suddiviso in 12 rate eguali anticipate di € 310,00. All'art. 4 viene sottolineato che non si tratta di stabile costituito in condominio seppure sia nel medesimo articolo che per interi altri articoli si faccia espresso riferimento a situazione condominiale. All'art. 7 viene specificato che l'immobile è sede residenziale della conduttrice e, dei di lei, due figli, citati nel certificato di famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1991 al 06/08/1998	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Martinotti	23/09/1991	35949	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede Casale Monferrato (AL)	08/10/1991	1252	
Dal 06/08/1998 al 02/12/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di [REDACTED] data il 06/08/1998.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/08/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede Casale Monferrato (AL)	29/01/1999	101131	
		Atto di Divisione a stralcio			
Dal 02/12/1999 al 07/09/2014	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Milano Roberto	02/12/1999	22557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/12/1999	6645	4699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2014 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di [REDACTED] deceduta il 07/09/2014.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/09/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU sede Casale Monferrato (AL)	05/08/2015	545	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SUCCESSIONE **** Omissis **** - Risulta trascritta in data 01/12/2009 ai nn. 5634/3961 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il #07/06/1924**** Omissis ****# nascente da atto Notaio Milano Roberto sede di Casale Monferrato (AL) del 03/12/1999.

SUCCESSIONE **** Omissis **** - Con Verbale del 21/01/2025 nel procedimento iscritto al R.G.E al n. 123/2024 presso la Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Vercelli il Giudice Dott.ssa Annalisa Fanini riceve la dichiarazione della sig.ra **** Omissis ****, anche per la sorella **** Omissis ****, di accettare puramente e semplicemente l'eredità morendo dismessa da **** Omissis ****, loro madre, a causa di successione legittima. L'accettazione di eredità è stata fatta nell'ambito di atto pubblico come in effetti lo è il Verbale di Udienza. L'atto giudiziario è stato trascritto su richiesta dello Studio Legale Cappa, corrente in Casale Monferrato (AL), presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, registro generale n. 442, registro particolare n. 363, il 30/01/2015.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1991 al 06/08/1998	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Martinotti	23/09/1991	35949	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede Casale Monferrato (AL)	08/10/1991	1252	
Dal 06/08/1998 al 02/12/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione **** Omissis **** preceduto il 06/08/1998.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/08/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede Casale Monferrato (AL)	29/01/1999	101131	
Dal 02/12/1999 al 07/09/2014	**** Omissis ****	Atto di Divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Milano Roberto	02/12/1999	22557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/12/1999	6645	4699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2014 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione [redacted] deceduta il 07/09/2014.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/09/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU sede Casale Monferrato (AL)	05/08/2015	545	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SUCCESSIONE **** Omissis **** - Risulta trascritta in data 01/12/2009 ai nn. 5634/3961 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il #07/06/1924**** Omissis * [redacted] [redacted] discendente da atto Notaio Milano Roberto sede di Casale Monferrato (AL) del 03/12/1999.

SUCCESSIONE **** Omissis **** - Con Verbale del 21/01/2025 nel procedimento iscritto al R.G.E al n. 123/2024 presso la Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Vercelli il Giudice Dott.ssa Annalisa Fanini riceve la dichiarazione della sig.ra **** Omissis ****, anche per la sorella **** Omissis ****, di accettare puramente e semplicemente l'eredità morendo dismessa da **** Omissis ****, loro madre, a causa di successione legittima. L'accettazione di eredità è stata fatta nell'ambito di atto pubblico come in effetti lo è il Verbale di Udienza. L'atto giudiziario è stato trascritto su richiesta dello Studio Legale Cappa, corrente in Casale Monferrato (AL), presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, registro generale n. 442, registro particolare n. 363, il 30/01/2015.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato (AL) aggiornate al 17/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Casale Monferrato (AL) il 01/12/2009

Reg. gen. 5639 - Reg. part. 989

Quota: 1/1

Importo: € 396.994,00

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

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

Capitale: € 198.497,56

Rogante: Notaio Milano Roberto

Data: 26/11/2009

N° repertorio: 91928

N° raccolta: 7544

Note: Si precisa che la signora [REDACTED] nata a CASALE MONFERRATO (AL) il 09/04/1932, è deceduta in data 07/09/2014. E' stata redatta successione e le eredi risultano essere le [REDACTED]

[REDACTED] 1936, [REDACTED] [REDACTED] Con Verbale di Udienza presso la Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Vercelli il Giudice Dott.ssa Annalisa Fanini riceveva [REDACTED]

[REDACTED] che per la sorella [REDACTED] la dichiarazione di accettazione dell'eredità. Il [REDACTED] [REDACTED] debitore non datore di ipoteca. A margine dell'Iscrizione nn. 5639/98 del 01/12/2009 risulta l'annotazione afferente la rinegoziazione di mutuo, ad iscrizione n. 104 del 08/03/2024.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tribunale di Vercelli - Vercelli il 30/07/2024

Reg. gen. 3898 - Reg. part. 3294

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 30/01/2025

Reg. gen. 442 - Reg. part. 363

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto giudiziario consistente nel Verbale di Udienza nel Procedimento iscritto al R.G.E. al n. 123/2024 del 21/01/2025 presso la Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Vercelli con cui le sigg. **** Omissis ****, accettano puramente e semplicemente l'eredità morendo dismessa da **** Omissis ****, loro madre, a causa di successione legittima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato (AL) aggiornate al 17/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Casale Monferrato (AL) il 01/12/2009

Reg. gen. 5639 - Reg. part. 989

Quota: 1/1

Importo: € 396.994,00

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

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

Capitale: € 198.497,56

Rogante: Notaio Milano Roberto

Data: 26/11/2009

N° repertorio: 91928

N° raccolta: 7544

Note: Si precisa che la sign. [REDACTED] nata a CASALE MONFERRATO (AL) il 21/01/1950, è deceduta in data 07/09/2014. È stata redatta successione e le eredi risultano essere [REDACTED]

[REDACTED] (AL) il 21/01/1950, e CORINNE LA [REDACTED]

[REDACTED] con Verbale di Udienza presso la Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Vercelli il Giudice Dott.ssa Annalisa Fanini riceve [REDACTED]

[REDACTED] dichiarazione di accettazione dell'eredità [REDACTED]

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca. A margine dell'Iscrizione nn. 5639/98 del 01/12/2009 risulta l'annotazione afferente la rinegoziazione di mutuo, ad iscrizione n. 104 del 08/03/2024.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tribunale di Vercelli - Vercelli il 30/07/2024

Reg. gen. 3898 - Reg. part. 3294

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 30/01/2025

Reg. gen. 442 - Reg. part. 363

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto giudiziario consistente nel Verbale di Udienza nel Procedimento iscritto al R.G.E. al n.

123/2024 del 21/01/2025 presso la Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Vercelli con cui le sigg. **** Omissis ****, accettano puramente e semplicemente l'eredità morendo

dismissa da **** Omissis ****, loro madre, a causa di successione legittima.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Nel Piano Regolatore Generale di Conzano (AL) - VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PRGC ALLE INDICAZIONI DI TUTELA PER IL SITO UNESCO Approvato con D.C.C. n.9 del 23 aprile 2013 - PROGETTO PRELIMINARE Adottato con D.C.C. n.16 del 22/10/2018 alla Tavola n° 3.3 - Sviluppo del territorio urbanizzato ed urbanizzando Loc. Castello, alla scala 1:2000, redatto in data aprile 2019, dallo Studio PROGETTO TERRITORIO, Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica di Arch. Simona Illario , Arch. Luca Massa , Arch. Simona Santamaria, il lotto di terreno entro cui sono inseriti i beni in oggetto di stima si configura all'interno delle "Aree edificate di tipo B2", individuate all'Art. 7, comma B, punto 2, delle NTA. Più nel dettaglio l'area risulta parzialmente perimetrata all'interno di zona di "Individuazione addensamento A1 DGR 563/99". L'intera zona di interesse è individuata nelle planimetrie con il numero 15. Il terreno di interesse è inoltre diviso approssimativamente in due parti la la linea di vincolo per "Fascia di rispetto a e protezione di nastri e incroci stradali". Rispetto alla prossimità del Torrente Rotaldo, l'area in oggetto di studio rientra nella classificazione afferente al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) come esterna alla fascia C - "Area di inondazione per piena catastrofica". Di seguito si riportano in stralcio le indicazioni principali:omissis..... - B) AREE ED EDIFICI DI TIPO B. gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il P.R.G.C., pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico- edilizio, in base ai caratteri del quale sono definiti gli interventi ammissibili come segue: 2, aree ed edifici di tipo B2, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 75 mq. ed e' subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,3 mc/mq; 35 mq sono comunque consentiti; l'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non puo' superare quella degli edifici circostanti, ne' comunque, i ml 7,5. Deroghe nelle aree di tipo B1, B2 : Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, e' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione, le cui dimensioni in altezza dovranno essere pari a 2,50 m. all'imposta del tetto e 4,50 al colmo se a due falde; la falda con altezza massima 2,50 è la parte rivolta verso il confine; oppure in alternativa e' ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione. Ove il fabbricato esistente, su un unico lotto di terreno omogeneo, presenti falde del tetto con diversa altezza di colmo è consentita la sopraelevazione della falda posta a quota inferiore sino al livellamento della falda a quota più elevata con un massimo di 1,20 ml. Oltre i limiti di volume sopra definiti, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale (destinate al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa). Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 50 mq ed altezza in gronda non superiore a ml 2,50. E' ammessa la realizzazione di porticati coperti annessi alle abitazioni, con

superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale. E' ammessa la realizzazione, nelle aree pertinenziali dei fabbricati residenziali, ricoveri e ripari per animali d'affezione con le seguenti caratteristiche: altezza massima 1,80 cm. superficie coperta 10 mq. da concedersi a mezzo DIA in deroga alle distanze dai confini ma verificati gli aspetti igienico-sanitari. E' possibile l'installazione, nelle aree pertinenziali ai fabbricati, arredi da giardino e gazebo di modeste dimensioni e prive di ancoraggi fissi col terreno.

Dal punto di vista della PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'USO URBANISTICO l'area su cui insiste l'immobile è iscritta in CLASSE II - CLASSE II - Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/3/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio. Tali interventi non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe, ne' condizionarne la propensione all'edificabilità. Nel dettaglio l'area rientra in Classe IIa - Porzioni di territorio modestamente o mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la modesta pericolosità derivano principalmente da problemi geostatici e di versante, connessi alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura e/o sfavorevole giacitura del substrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Nel Piano Regolatore Generale di Conzano (AL) - VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PRGC ALLE INDICAZIONI DI TUTELA PER IL SITO UNESCO Approvato con D.C.C. n.9 del 23 aprile 2013 - PROGETTO PRELIMINARE Adottato con D.C.C. n.16 del 22/10/2018 alla Tavola n° 3.3 - Sviluppo del territorio urbanizzato ed urbanizzando Loc. Castello, alla scala 1:2000, redatto in data aprile 2019, dallo Studio PROGETTO TERRITORIO, Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica di Arch. Simona Illario , Arch. Luca Massa , Arch. Simona Santamaria, il lotto di terreno entro cui sono inseriti i beni in oggetto di stima si configura all'interno delle "Aree edificate di tipo B2", individuate all'Art. 7, comma B, punto 2, delle NTA. Più nel dettaglio l'area risulta parzialmente perimetrata all'interno di zona di "Individuazione addensamento A1 DGR 563/99". L'intera zona di interesse è individuata nelle planimetrie con il numero 15. Il terreno di interesse è inoltre diviso approssimativamente in due parti la linea di vincolo per "Fascia di rispetto a e protezione di nastri e incroci stradali". Rispetto alla prossimità del Torrente Rotaldo, l'area in oggetto di studio rientra nella classificazione afferente al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) come esterna alla fascia C - "Area di inondazione per piena catastrofica". Di seguito si riportano in stralcio le indicazioni principali:omissis..... - B) AREE ED EDIFICI DI TIPO B. gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il P.R.G.C., pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico- edilizio, in base ai caratteri del quale sono definiti gli interventi ammissibili come segue: 2, aree ed edifici di tipo B2, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 75 mq. ed e' subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,3 mc/mq; 35 mq sono comunque consentiti; l'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti, ne' comunque, i ml 7,5. Deroghe nelle aree di tipo B1, B2 : Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, e' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione, le cui dimensioni in altezza dovranno essere pari a 2,50 m. all'imposta del tetto e 4,50 al colmo se a due falde; la falda con altezza massima 2,50 è la parte rivolta verso il confine; oppure in alternativa e' ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione. Ove il fabbricato esistente, su un unico lotto di terreno omogeneo, presenti falde del tetto con diversa altezza di colmo è consentita la sopraelevazione della falda posta a quota inferiore sino al livellamento della falda a quota più elevata con un massimo di 1,20 ml. Oltre i limiti di volume

sopra definiti, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale (destinate al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa). Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 50 mq ed altezza in gronda non superiore a ml 2,50. E' ammessa la realizzazione di porticati coperti annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale. E' ammessa la realizzazione, nelle aree pertinenziali dei fabbricati residenziali, ricoveri e ripari per animali d'affezione con le seguenti caratteristiche: altezza massima 1,80 cm. superficie coperta 10 mq. da concedersi a mezzo DIA in deroga alle distanze dai confini ma verificati gli aspetti igienico-sanitari. E' possibile l'installazione, nelle aree pertinenziali ai fabbricati, arredi da giardino e gazebo di modeste dimensioni e prive di ancoraggi fissi col terreno.

Dal punto di vista della PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'USO URBANISTICO l'area su cui insiste l'immobile è iscritta in CLASSE II - CLASSE II - Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/3/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio. Tali interventi non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Nel dettaglio l'area rientra in Classe IIa - Porzioni di territorio modestamente o mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la modesta pericolosità derivano principalmente da problemi geostatici e di versante, connessi alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura e/o sfavorevole giacitura del substrato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

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

L'edificio principale risulta sicuramente realizzato prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967), la cui esecuzione era possibile, per cui globalmente non è necessario fornire documentazione probante, anche alla luce del fatto che sia stato realizzato in territorio non interessato né da regolamenti edilizi né da piano regolatore, ed in zona non considerate all'epoca come nucleo urbano.

Nella sua struttura originaria l'edificio nasce interconnesso come cascinale a vocazione agricola costituito da parti residenziali ed ambienti e locali di deposito. Nel tempo, sono stati ben tre gli interventi licenziati dal Comune di Conzano, di cui due hanno interessato la parte di stabile in oggetto di perizia.

Licenza Edilia n. 79 del 01/07/1975 rilasciata a **** Omissis **** per "Lavori di riattamento del fabbricato civile di sua proprietà". Nelle due tavole a corredo del progetto, redatte dall'ingegnere Pietro Montiglio iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n. 467 vengono rappresentata, alla tavola 1, la riorganizzazione delle foronomie comprese alcune aggiuntive sia al piano terra che al primo, la formazione di due tramezze, la realizzazione di un muro di chiusura del portico, e la realizzazione di un locale bagno per piano. Realizzazione, alla tavola 2, di porticato continuo al piano terra, balconi e loggiati al piano primo mediante prolungamento della falda, trasformazione della pendenza del tetto del porticato con inserimento di finestra, trasformazione parziale da tetto a capanna a timpano per l'edificio principale, anche mediante rialzo del colmo e dei muri d'ala. Delle opere strutturali afferenti alla Licenza edilizia n. 79/75 risulta depositato collaudo statico redatto dall'ingegnere Carlo Zanetti corrente in Casale Monferrato, ed il Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco di Conzano in data 22/02/1977.

A seguito di richiesta di condono edilizio giusta Pratica sanatoria edilizia n. 1500 del 30/09/1986 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 61 in data 10/02/1998 a **** Omissis **** afferente opere di "Ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo". I lavori sono descritti nelle due tavole allegate redatte dal geom. Bozzo Antonella iscritta all'Albo dei Geometri di Casale Monferrato al n. 414. Nelle tavole

menzionate vengono individuate due trasformazioni d'uso, una al piano terra da portico a salone, bagno e disimpegno mediante la realizzazione di murature; e sempre al piano terra, con l'inserimento di un soppalco di distribuzione, recupero da fienile a camera mediante la demolizione di partizioni interne. Inoltre viene segnalata la trasformazione del pollaio parte in legnaia e parte a rimessa, e relativo sottotetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi ed i progetti strutturati, non vige corrispondenza soprattutto poiché la documentazione cartografica e relazionale non chiarisce le destinazioni d'uso dei vari locali.

La scrivente ha considerato due gradi di non conformità edilizie: le superfetazioni esterne alla sagoma planimetrica degli edifici analizzati, per cui unica soluzione prospettata è la demolizione, e subordinatamente le variazioni interne realizzate con o senza interventi edilizi e/o impiantistici, per cui è proponibile la sanatoria edilizia. Nel primo caso gli interventi di demolizione e ripristino dei luoghi sono 3: 1) Tettoia precaria posizionata al margine ovest, ed a ridosso, del fabbricato principale di circa 33 mq, poggiante su 3 pilastri di sommaria fattura in laterizi, orditura lignea e copertura in lastre di cemento-amianto, in parte in stato degradato. Non è rispettata la distanza dal confine ovest, non risulta accatastata; non può essere oggetto di sanatoria. La difficoltà di raggiungimento del luogo con mezzi meccanici aggrava i costi della demolizione. 2) Portico posizionato al margine nord-est del fabbricato principale, di bella fattura, in continuità geometrica con quelli concessi, con elevazioni in calcestruzzo armato, travatura lignea e copertura in tegole di laterizio tipo olandese, rispetta la distanza dai confini. Viste le indicazioni di tutela per il Sito UNESCO, DGR N. 26-2131 DEL 21.09.2015, e quindi essendo difficilmente valutabile, nel breve, la possibilità di una sanatoria, la scrivente ritiene di dover considerarne la demolizione. 3) I locali destinati a cucina e deposito annessi al fabbricato secondario a ridosso dell'autorimessa. Superfetazioni realizzate in soluzioni precarie, non accatastate, parzialmente rientranti nella fascia di rispetto stradale. Per questi bassi fabbricati si prevede la demolizione. La stima delle demolizioni, dell'allontanamento a discarica delle risulze, dello smaltimento del fibro-cemento, delle sanzioni, della pratica edilizia di demolizione, degli oneri per sicurezza, per i trasporti e quant'altro necessario per i ripristino dei luoghi è valutata in € 9500,00. La scrivente propone si sottoporre a domanda di sanatoria principalmente per l'aggravio di carico urbanistico prevedibile dal frazionamento in due unità residenziali dell'immobile principale, che non è mai stato documentato nei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico di Conzano. Va sottolineato che le foronomie presenti rispecchiano pressoché i prospetti dei progetti strutturati. Deve essere documentata in sede di sanatoria il reale uso dei locali e delle pertinenze di tutti gli immobili, dovranno essere ridefiniti geometricamente in maniera più approfondita gli spazi interni. Le principali non conformità che dovranno essere sottoposte a sanatoria sono: 1) nel locale cucina 1 (ex sgombero) è stato ricavato un piccolo ripostiglio; 2) il bagno 2, al piano terra, risulta un unico ambiente con l'antibagno; correttamente progettato ma mai realizzato; 3) dovranno essere segnalate tutte chiusure murarie interne; 4) dovrà essere indicata l'esatta pianta del soppalco; 5) dovranno essere ridefinite le piante delle camere e dei bagni; 5) dovrà essere eliminato il tratto di scala che dal piano primo raggiunge il sottotetto, probabilmente mai

esistito. Come esposto, dettagliatamente, si tratta di interventi interni al volume dell'edificio che non necessitano di verifiche parametriche particolari se non riferibili a superficie utile interna, quote aree parcheggi o aree verdi.

Al fine della sanatoria edilizia, oltre alle sanzioni, occorre prevedere l'importo afferente alla completa revisione progettuale ed alla predisposizione della pratica edilizia; nel complesso la scrivente stima in € 4800,00 l'intera spesa.

Gli importi evidenziati, è palese che gravino come deprezzamento sul valore del bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

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

L'edificio progettato ed accatastato come rimessa sembrerebbe realizzato attorno agli anni '70 del secolo scorso. il box è stato oggetto di condono: a seguito di richiesta di condono edilizio giusta Pratica sanatoria edilizia n. 1500 del 30/09/1986 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 61 in data 10/02/1998 a **** Omissis **** afferente opere di "Ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo". I lavori sono descritti nelle due tavole allegate redatte dal geom. Bozzo Antonella iscritta all'Albo dei Geometri di Casale Monferrato al n. 414. Nel dettaglio viene segnalata la trasformazione del pollaio parte in legnaia e parte nella rimessa di cui si tratta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi ed i progetti strutturati, non vige corrispondenza sia per quanto riguarda la categoria d'uso sia per differenti foronomie rappresentate sui prospetti. La scrivente ha considerato due gradi di non conformità edilizie: le superfetazioni esterne alla sagoma planimetrica degli edifici analizzati, per cui unica soluzione prospettata è la demolizione, e subordinatamente le variazioni interne realizzate con o senza interventi edilizi e/o impiantistici, per cui è proponibile la sanatoria edilizia. Gli abusi riscontrati in questo caso attengono alla seconda tipologia, per cui con interventi edilizi leggeri, l'immobile può essere ricondotto nello stato originale di progetto e così come è stato accatastato. Le spese relative alle alla pratica edilizia sono state conglobate con quelle individuate per sanare il bene 1 e già esposte come deprezzamento sul valore del lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N°1 , PIANO T - 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima si configuri, al di là di quanto definito nella documentazione strutturata, come un complesso di più unità immobiliari collegate da unica corte e circostante terreno pertinenziale iscritto nel Comune Censuario di Conzano consistenti, al C.F. nei subb. 8 e 9 della particella 175 del foglio 3, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CONZANO (AL) - VIS RONCAGLIA N° 1 , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima si configuri, al di là di quanto definito nella documentazione strutturata, come un complesso di più unità immobiliari collegate da unica corte e circostante terreno pertinenziale iscritto nel Comune Censuario di Conzano consistenti, al C.F. nei subb. 8 e 9 della particella 175 del foglio 3, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare potrebbe essere architettonicamente divisibile ma la scelta di trattarlo come unico bene è motivato da una serie di fattori quali:

- la previsione della demolizione dei diversi immobili abusivi, e non sanabili, dislocati sul subalterno 7 graffato ai subb. 8 e 9, implica la ripartizione della spesa non riconducibile ad un subalterno, ed impossibile da parzializzare per competenza;
 - la proprietà è comune a tutti i beni costituenti il lotto seppure lo stato di occupazione dei medesimi sia distinto;
 - le competenze professionali afferenti la regolarizzazione della situazione edilizio-urbanistica e catastale sono sicuramente contenute se finalizzate ad un unico lotto;
 - diverse sono le interferenze strutturali e soprattutto impiantistiche tra gli edifici, di difficoltosa separazione;
 - prevedendo un'unica proprietà si auspica il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dei "cascinali collinari" testimonianza significativa della tradizione del casalese;
- . l'appetibilità del complesso unito è garanzia di privacy, qualità ricercata dagli investitori di queste zone, quale valvola di sfogo dalla Città di Casale Monferrato.

Per questi motivi, l'esperto estimatore ritiene che i beni pignorati formino un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°
Unità residenziale localizzata in Località Castello, in via Roncaglia n.1, nel Comune di Conzano, in provincia di Alessandria. Il comune è costituito da tre zone geografiche distinte: il capoluogo, abbarbicato sulla collina principale, la Frazione di San Maurizio, ed appunto la Località Castello, dove è situato l'immobile in oggetto di perizia. Nel dettaglio Località Castello si evidenzia come un'area sub-

pianeggiante tra le colline del Monferrato, tra i torrenti Grana del Monferrato e Rotaldo, ad un'altitudine di 262 m s.l.m., a circa 2,5 km a nord dal nucleo principale. Gli abitanti di Conzano fluttuano attorno alle 900 unità. Il comune si trova all'interno di un triangolo ai cui vertici si trovano, a nord, la Città di Casale Monferrato, a circa 12 km, a sud-ovest la Città di Asti, a circa 23 km, ed a sud-est la Città di Alessandria a circa 18 km. Il comune confina a nord-est, i con Occimiano, a sud-est con Lu, a ovest con Camagna Monferrato, ed a sud con Cùccaro. L'immobile principale è costituito da un lammione di due piani fuori terra collegati da scale interne; la cantina che interessa solamente parte dell'area edificata, è raggiungibile tramite scala esterna. Approssimativamente al centro del cortile/giardino è collocata una terza parte di unità residenziale e l'autorimessa. I beni non risultano forniti dei vari servizi essendo a notevole distanza dal nucleo centrale di Conzano, dove sono all'essenziale. Nello specifico l'edificio principale risulta libero sui tre lati nord, ovest, ed est. A sud l'immobile è in continuità edilizia con edificio di pari tipologia edilizia. Il nucleo centrale, coeso, appare libero sui quattro fronti. Gli accessi pedonale e carraio avvengono, attraverso cancello metallico automatizzato, direttamente dalla pubblica via Roncaglia dal numero civico 1. Pur trattandosi di complesso edilizio dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi interni risulta alquanto limitata e così pure è la facilità di manovra; quasi impossibile per mezzi pesanti. A pochi passi dal lotto sono presenti parcheggi pubblici peraltro poco fruiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 175, Sub. 7,8,9, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 249.256,37

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Conzano, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale astegjudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Borsino Immobiliare di Conzano, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della buona esposizione, della facilità di accesso veicolare, del contesto panoramico (sito Unesco), dell'ottima garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della notevole distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, stazione ferroviaria e delle autocorriere, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, le irregolarità edilizie e catastali, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Trattandosi di unico lotto, composto da 2 beni tutti gravanti sulla particella 175 del foglio 3, e tutti a contatto con l'area pertinenziale composta da cortili e dal terreno circostante, la scrivente ha ritenuto di assegnare, ai soli fini della stima, i subalterni 8 e 9 (graffati al sub 7) al bene 1, come peraltro catastalmente individuati.

I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "Abitazioni civili" abitabili in buono stato forniti dal Borsino Immobiliare di Conzano. Il valore desunto è di 626,00 €/mq. E' stata quindi effettuata un'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di 693,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore esposto nelle perizie di stima riguardante beni simili nei comuni limitrofi esposti sul sito astegjudiziarie.it, di pari qualità: € 685,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, valore medio per "Abitazioni civili in area extraurbana" di € 680,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e

aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Borsino Immobiliare, peso 1 - Agenzie immobiliari, peso 2 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, di 675,40 €/mq.

A tale valutazione unitaria vanno decurtate le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistenti negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, di sanatoria, il tutto conglobato a parte per l'intero lotto. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T
Autorimessa localizzata in Località Castello, in via Roncaglia n.1, nel Comune di Conzano, in provincia di Alessandria. Il comune è costituito da tre zone geografiche distinte: il capoluogo, abbarbicato sulla collina principale, la Frazione di San Maurizio, ed appunto la Località Castello, dove è situato l'immobile in oggetto di perizia. Nel dettaglio Località Castello si evidenzia come un'area sub-pianeggiante tra le colline del Monferrato, tra i torrenti Grana del Monferrato e Rotaldo, ad un'altitudine di 262 m s.l.m., a circa 2,5 km a nord dal nucleo principale. Gli abitanti di Conzano fluttuano attorno alle 900 unità. Il comune si trova all'interno di un triangolo ai cui vertici si trovano, a nord, la Città di Casale Monferrato, a circa 12 km, a sud-ovest la Città di Asti, a circa 23 km, ed a sud-est la Città di Alessandria a circa 18 km. Il comune confina a nord-est, i con Occimiano, a sud-est con Lu, a ovest con Camagna Monferrato, ed a sud con Cùccaro. L'immobile principale è costituito da un lammione di due piani fuori terra collegati da scale interne; la cantina che interessa solamente parte dell'area edificata, è raggiungibile tramite scala esterna. Approssimativamente al centro del cortile/giardino è collocata una terza parte di unità residenziale e l'autorimessa. I beni non risultano forniti dei vari servizi essendo a notevole distanza dal nucleo centrale di Conzano, dove sono all'essenziale. Nello specifico l'autorimessa risulta libera sui tre lati est, sud, ed ovest. A Nord l'immobile è in continuità edilizia con un locale disimpegno ed una cucina, ed aseguire un bagno ed un deposito; il tutto evidenziato come edificio secondario. Gli accessi pedonale e carraio avvengono, attraverso cancello metallico automatizzato, direttamente dalla pubblica via Roncaglia dal numero civico 1. Pur trattandosi di complesso edilizio dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi interni risulta alquanto limitata e così pure è la facilità di manovra; quasi impossibile per mezzi pesanti. A pochi passi dal lotto sono presenti parcheggi pubblici peraltro poco fruiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 175, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.371,79

Il Bene n° 2 è parte integrante dell'unico lotto di stima in oggetto di perizia formato dai Beni 1 e 2, in particolare risulta definito catastalmente da unico bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Conzano (AL): Foglio 3, particella 175, sub 10, categoria C/6, Classe 2, consistenza 14 mq e superficie catastale 15 mq - autorimessa.

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Conzano o in comuni limitrofi, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito immobiliare.it, sia valutando i parametri forniti dal Borsino Immobiliare di Conzano, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2024. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta

esposizione, della difficoltà di accesso carraio, della conseguente difficoltà di manovra, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione e finitura, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Non si sono riscontrati beni immobili oggetto di trasferimento sul portale astegiudiziarie.it, sia attuali che nel recente passato. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi confrontabili con l'immobile in questione, solamente ad intervento di ripristino avvenuto, ma già conteggiato, in perizia, quale deprezzamento. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "box, capannoni non commerciali, depositi, etc." forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 440,00 €/mq. Dal Borsino Immobiliare di Conzano il valore medio desunto è di 446,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al secondo semestre 2024), riferiti a "box" consistente in 480,00 €/mq. La sottoscritta scrivente ritiene di determinare il valore derivante da una media aritmetica dando pari peso ai tre dati di provenienza (Agenzie immobiliari, peso 1 - Borsino Immobiliare, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1); per cui si ottiene il seguente valore di 455,33 €/mq. Giova sottolineare come in zona la parametrizzazione percentuale di stima del valore delle autorimesse al servizio delle unità residenziali sia di circa il 65%; in linea con il dato estrapolato. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenendo in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza, al lordo dei deprezzamenti complessivi accollati al Bene 1, può essere stimato in: € 7371,79

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°	369,05 mq	675,40 €/mq	€ 249.256,37	100,00%	€ 249.256,37
Bene N° 2 - Garage Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T	16,19 mq	455,33 €/mq	€ 7.371,79	100,00%	€ 7.371,79
Valore di stima:					€ 256.628,16

Valore di stima: € 256.628,16

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese conglobate per le demolizioni ed i ripristini	13250,00	€
Spese conglobate per la sanatoria edilizia	4800,00	€
Spese conglobate per aggiornamento catastale	3500,00	€

Valore finale di stima: € 235.078,16

Per la valutazione dei beni, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha utilizzato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Conzano, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Borsino Immobiliare di Conzano, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di acquisire consapevolezza dei luoghi, vista anche la limitata documentazione strutturata, sono occorsi tre sopralluoghi sia presso il lotto in oggetto di stima, sia presso gli Uffici Tecnico ed Anagrafico del Comune di Conzano. Durante i sopralluoghi l'Esperto Stimatore è stato accompagnato principalmente dalla sig.ra **** Omissis ****, residente in loco, e figlia dell'esecutata sig.ra **** Omissis ****, e parzialmente anche dalla medesima sig.ra **** Omissis ****.

Durante i sopralluoghi l'esperto stimatore ha riscontrato diverse incongruità di carattere edilizio fra le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Alessandria, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conzano, e lo stato dei luoghi.

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.

Gattinara, li 31/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dorelli Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Certificati di residenza, famiglia, matrimonio
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Mappa, elaborato pl. e planimetrie
- ✓ Altri allegati - P.R.G.C.
- ✓ Altri allegati - Pratiche edilizie
- ✓ Altri allegati - Verbali di accesso al compendio
- ✓ Altri allegati - Visure immobili C.F, C.T. e per soggetto
- ✓ Altri allegati - ALLEG. N 2 - MODULO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1 , piano T - 1°

Unità residenziale localizzata in Località Castello, in via Roncaglia n.1, nel Comune di Conzano, in provincia di Alessandria. Il comune è costituito da tre zone geografiche distinte: il capoluogo, abbarbicato sulla collina principale, la Frazione di San Maurizio, ed appunto la Località Castello, dove è situato l'immobile in oggetto di perizia. Nel dettaglio Località Castello si evidenzia come un'area sub-pianeggiante tra le colline del Monferrato, tra i torrenti Grana del Monferrato e Rotaldo, ad un'altitudine di 262 m s.l.m., a circa 2,5 km a nord dal nucleo principale. Gli abitanti di Conzano fluttuano attorno alle 900 unità. Il comune si trova all'interno di un triangolo ai cui vertici si trovano, a nord, la Città di Casale Monferrato, a circa 12 km, a sud-ovest la Città di Asti, a circa 23 km, ed a sud-est la Città di Alessandria a circa 18 km. Il comune confina a nord-est, i con Occimiano, a sud-est con Lu, a ovest con Camagna Monferrato, ed a sud con Cùccaro. L'immobile principale è costituito da un lammione di due piani fuori terra collegati da scale interne; la cantina che interessa solamente parte dell'area edificata, è raggiungibile tramite scala esterna. Approssimativamente al centro del cortile/giardino è collocata una terza parte di unità residenziale e l'autorimessa. I beni non risultano forniti dei vari servizi essendo a notevole distanza dal nucleo centrale di Conzano, dove sono all'essenziale. Nello specifico l'edificio principale risulta libero sui tre lati nord, ovest, ed est. A sud l'immobile è in continuità edilizia con edificio di pari tipologia edilizia. Il nucleo centrale, coeso, appare libero sui quattro fronti. Gli accessi pedonale e carraio avvengono, attraverso cancello metallico automatizzato, direttamente dalla pubblica via Roncaglia dal numero civico 1. Pur trattandosi di complesso edilizio dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi interni risulta alquanto limitata e così pure è la facilità di manovra; quasi impossibile per mezzi pesanti. A pochi passi dal lotto sono presenti parcheggi pubblici peraltro poco fruiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 175, Sub. 7,8,9, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale di Conzano (AL) - VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PRGC ALLE INDICAZIONI DI TUTELA PER IL SITO UNESCO Approvato con D.C.C. n.9 del 23 aprile 2013 - PROGETTO PRELIMINARE Adottato con D.C.C. n.16 del 22/10/2018 alla Tavola n° 3.3 - Sviluppo del territorio urbanizzato ed urbanizzando Loc. Castello, alla scala 1:2000, redatto in data aprile 2019, dallo Studio PROGETTO TERRITORIO, Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica di Arch. Simona Illario , Arch. Luca Massa , Arch. Simona Santamaria, il lotto di terreno entro cui sono inseriti i beni in oggetto di stima si configura all'interno delle "Aree edificate di tipo B2", individuate all'Art. 7, comma B, punto 2, delle NTA. Più nel dettaglio l'area risulta parzialmente perimetrata all'interno di zona di "Individuazione addensamento A1 DGR 563/99". L'intera zona di interesse è individuata nelle planimetrie con il numero 15. Il terreno di interesse è inoltre diviso approssimativamente in due parti la la linea di vincolo per "Fascia di rispetto a e protezione di nastri e incroci stradali". Rispetto alla prossimità del Torrente Rotaldo, l'area in oggetto di studio rientra nella classificazione afferente al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) come esterna alla fascia C - "Area di inondazione per piena catastrofica". Di seguito si riportano in stralcio le indicazioni principali:omissis..... - B) AREE ED EDIFICI DI TIPO B. gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il P.R.G.C., pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico- edilizio, in base ai caratteri del quale sono definiti gli interventi ammissibili come segue: 2, aree ed edifici di tipo B2, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 75 mq. ed e' subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria

che ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,3 mc/mq; 35 mq sono comunque consentiti; l'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti, né comunque, i ml 7,5. Deroghe nelle aree di tipo B1, B2 : Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione, le cui dimensioni in altezza dovranno essere pari a 2,50 m. all'imposta del tetto e 4,50 al colmo se a due falde; la falda con altezza massima 2,50 è la parte rivolta verso il confine; oppure in alternativa è ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione. Ove il fabbricato esistente, su un unico lotto di terreno omogeneo, presenti falde del tetto con diversa altezza di colmo è consentita la sopraelevazione della falda posta a quota inferiore sino al livellamento della falda a quota più elevata con un massimo di 1,20 ml. Oltre i limiti di volume sopra definiti, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale (destinate al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa). Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 50 mq ed altezza in gronda non superiore a ml 2,50. È ammessa la realizzazione di porticati coperti annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale. È ammessa la realizzazione, nelle aree pertinenziali dei fabbricati residenziali, ricoveri e ripari per animali d'affezione con le seguenti caratteristiche: altezza massima 1,80 cm. superficie coperta 10 mq. da concedersi a mezzo DIA in deroga alle distanze dai confini ma verificati gli aspetti igienico-sanitari. È possibile l'installazione, nelle aree pertinenziali ai fabbricati, arredi da giardino e gazebo di modeste dimensioni e prive di ancoraggi fissi col terreno. Dal punto di vista della PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'USO URBANISTICO l'area su cui insiste l'immobile è iscritta in CLASSE II - CLASSE II - Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/3/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio. Tali interventi non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Nel dettaglio l'area rientra in Classe IIa - Porzioni di territorio modestamente o mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la modesta pericolosità derivano principalmente da problemi geostatici e di versante, connessi alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura e/o sfavorevole giacitura del substrato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T
 Autorimessa localizzata in Località Castello, in via Roncaglia n.1, nel Comune di Conzano, in provincia di Alessandria. Il comune è costituito da tre zone geografiche distinte: il capoluogo, abbarbicato sulla collina principale, la Frazione di San Maurizio, ed appunto la Località Castello, dove è situato l'immobile in oggetto di perizia. Nel dettaglio Località Castello si evidenzia come un'area sub-pianeggiante tra le colline del Monferrato, tra i torrenti Grana del Monferrato e Rotaldo, ad un'altitudine di 262 m s.l.m., a circa 2,5 km a nord dal nucleo principale. Gli abitanti di Conzano fluttuano attorno alle 900 unità. Il comune si trova all'interno di un triangolo ai cui vertici si trovano, a nord, la Città di Casale Monferrato, a circa 12 km, a sud-ovest la Città di Asti, a circa 23 km, ed a sud-est la Città di Alessandria a circa 18 km. Il comune confina a nord-est, i con Occimiano, a sud-est con Lu, a ovest con Camagna Monferrato, ed a sud con Cùccaro. L'immobile principale è costituito da un lammione di due piani fuori terra collegati da scale interne; la cantina che interessa solamente parte dell'area edificata, è raggiungibile tramite scala esterna. Approssimativamente al centro del cortile/giardino è collocata una terza parte di unità residenziale e l'autorimessa. I beni non risultano forniti dei vari servizi essendo a notevole distanza dal nucleo centrale di Conzano, dove sono all'essenziale. Nello specifico l'autorimessa risulta libera sui tre lati est, sud, ed ovest. A Nord l'immobile è in continuità edilizia con un locale disimpegno ed una cucina, ed aseguire un bagno ed un deposito; il tutto evidenziato come edificio secondario. Gli accessi pedonale e carraio avvengono, attraverso cancello metallico automatizzato, direttamente dalla pubblica via Roncaglia dal numero civico 1. Pur trattandosi di complesso edilizio dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi interni risulta alquanto limitata e così pure è

la facilità di manovra; quasi impossibile per mezzi pesanti. A pochi passi dal lotto sono presenti parcheggi pubblici peraltro poco fruiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 175, Sub. 10, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale di Conzano (AL) - VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PRGC ALLE INDICAZIONI DI TUTELA PER IL SITO UNESCO Approvato con D.C.C. n.9 del 23 aprile 2013 - PROGETTO PRELIMINARE Adottato con D.C.C. n.16 del 22/10/2018 alla Tavola n° 3.3 - Sviluppo del territorio urbanizzato ed urbanizzando Loc. Castello, alla scala 1:2000, redatto in data aprile 2019, dallo Studio PROGETTO TERRITORIO, Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica di Arch. Simona Illario, Arch. Luca Massa, Arch. Simona Santamaria, il lotto di terreno entro cui sono inseriti i beni in oggetto di stima si configura all'interno delle "Aree edificate di tipo B2", individuate all'Art. 7, comma B, punto 2, delle NTA. Più nel dettaglio l'area risulta parzialmente perimetrata all'interno di zona di "Individuazione addensamento A1 DGR 563/99". L'intera zona di interesse è individuata nelle planimetrie con il numero 15. Il terreno di interesse è inoltre diviso approssimativamente in due parti la linea di vincolo per "Fascia di rispetto a e protezione di nastri e incroci stradali". Rispetto alla prossimità del Torrente Rotondo, l'area in oggetto di studio rientra nella classificazione afferente al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) come esterna alla fascia C - "Area di inondazione per piena catastrofica". Di seguito si riportano in stralcio le indicazioni principali:omissis..... - B) AREE ED EDIFICI DI TIPO B. gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riutilizzo e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il P.R.G.C., pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico- edilizio, in base ai caratteri del quale sono definiti gli interventi ammissibili come segue: 2, aree ed edifici di tipo B2, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 75 mq. ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,3 mc/mq; 35 mq sono comunque consentiti; l'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti, né comunque, i ml 7,5. Deroghe nelle aree di tipo B1, B2 : Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione, le cui dimensioni in altezza dovranno essere pari a 2,50 m. all'imposta del tetto e 4,50 al colmo se a due falde; la falda con altezza massima 2,50 è la parte rivolta verso il confine; oppure in alternativa è ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione. Ove il fabbricato esistente, su un unico lotto di terreno omogeneo, presenti falde del tetto con diversa altezza di colmo è consentita la sopraelevazione della falda posta a quota inferiore sino al livellamento della falda a quota più elevata con un massimo di 1,20 ml. Oltre i limiti di volume sopra definiti, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale (destinate al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa). Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 50 mq ed altezza in gronda non superiore a ml 2,50. E' ammessa la realizzazione di porticati coperti annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale. E' ammessa la realizzazione, nelle aree pertinenziali dei fabbricati residenziali, ricoveri e ripari per animali d'affezione con le seguenti caratteristiche: altezza massima 1,80 cm. superficie coperta 10 mq. da concedersi a mezzo DIA in deroga alle distanze dai confini ma verificati gli aspetti igienico-sanitari. E' possibile l'installazione, nelle aree pertinenziali ai fabbricati, arredi da giardino e gazebo di modeste dimensioni e prive di ancoraggi fissi col terreno. Dal punto di vista della PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'USO URBANISTICO l'area su cui insiste l'immobile è iscritta in CLASSE II - CLASSE II - Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/3/88 e

realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio. Tali interventi non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe, ne' condizionarne la propensione all'edificabilita'. Nel dettaglio l'area rientra in Classe IIa – Porzioni di territorio modestamente o mediamente acclivi, dove la limitata idoneita' e la modesta pericolosita' derivano principalmente da problemi geostatici e di versante, connessi alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura e/o sfavorevole giacitura del substrato.

Prezzo base d'asta: € 235.078,16

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 235.078,16

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Conzano (AL) - Vis Roncaglia n°1, piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 175, Sub. 7,8,9, Categoria A4	Superficie	369,05 mq
Stato conservativo:	Il bene 1, composto da tre blocchi di cui due residenziali, è dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità risulta immediatamente fruibile, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, la lucidatura dei pavimenti, in alcuni casi verniciatura dei serramenti e degli elementi oscuranti, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, riscaldamento ed elettrico, seppure siano state riscontrate solamente parzialmente le relative certificazioni. Qualora si dovessero separare le due unità residenziali occorrerà separare fisicamente gli impianti dei due appartamenti. Nelle fasi di ristrutturazione poco e niente è stato fatto al fine del contenimento delle dispersioni energetiche. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - buono - copertura - insufficiente - finiture edili - sufficiente - serramenti - discreto - impiantistico - sufficiente - energetico - insufficiente		
Descrizione:	Unità residenziale localizzata in Località Castello, in via Roncaglia n.1, nel Comune di Conzano, in provincia di Alessandria. Il comune è costituito da tre zone geografiche distinte: il capoluogo, abbarbicato sulla collina principale, la Frazione di San Maurizio, ed appunto la Località Castello, dove è situato l'immobile in oggetto di perizia. Nel dettaglio Località Castello si evidenzia come un'area sub-pianeggiante tra le colline del Monferrato, tra i torrenti Grana del Monferrato e Rotaldo, ad un'altitudine di 262 m s.l.m., a circa 2,5 km a nord dal nucleo principale. Gli abitanti di Conzano fluttuano attorno alle 900 unità. Il comune si trova all'interno di un triangolo ai cui vertici si trovano, a nord, la Città di Casale Monferrato, a circa 12 km, a sud-ovest la Città di Asti, a circa 23 km, ed a sud-est la Città di Alessandria a circa 18 km. Il comune confina a nord-est, i con Occimiano, a sud-est con Lu, a ovest con Camagna Monferrato, ed a sud con Cùccaro. L'immobile principale è costituito da un lammione di due piani fuori terra collegati da scale interne; la cantina che interessa solamente parte dell'area edificata, è raggiungibile tramite scala esterna. Approssimativamente al centro del cortile/giardino è collocata una terza parte di unità residenziale e l'autorimessa. I beni non risultano forniti dei vari servizi essendo a notevole distanza dal nucleo centrale di Conzano, dove sono all'essenziale. Nello specifico l'edificio principale risulta libero sui tre lati nord, ovest, ed est. A sud l'immobile è in continuità edilizia con edificio di pari tipologia edilizia. Il nucleo centrale, coeso, appare libero sui quattro fronti. Gli accessi pedonale e carroia avvengono, attraverso cancello metallico automatizzato, direttamente dalla pubblica via Roncaglia dal numero civico 1. Pur trattandosi di complesso edilizio dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi interni risulta alquanto limitata e così pure è la facilità di manovra; quasi impossibile per mezzi pesanti. A pochi passi dal lotto sono presenti parcheggi pubblici peraltro poco fruiti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal Certificato di Stato di Famiglia Storico rilasciato dal Comune di Conzano (AL) 04/02/2025, risultano attualmente residenti i sigg. **** Omissis ****. La situazione residenziale risulta così definita dal 05/07/2023. L'accesso agli immobili occorsi durante i sopralluoghi del 04/02/2025 e del 17/03/2025 è stato consentito dalla sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutata **** Omissis ****, che dichiarava di occupare parte dell'immobile residenziale, e l'autorimessa. Nel dettaglio esponeva contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Casale Monferrato - Codice Identificativo del contratto **** Omissis **** del 22/02/2024 al n. **** Omissis ****. Nel contratto risultano individuati gli estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare, punto a) delle premesse: F.3 N. 175 Sub. 7,8,9 graffiati, Cat A/4 cl. 2, Vani 13, Sup. Cat. Mq. 352 RC € 516,97 parte, e F.3 N. 175 Sub. 10, Cat C/6 cl. 2, Mq. 13. Sup. Cat. MQ 15 RC € 35,43. Il contratto si compone di 15 articoli e la sua durata è di anni 6		

	dal 22.02.2024 al 21.02.2030, con proroga di diritto di anni 2. Il canone annuo è di € 3720,00 suddiviso in 12 rate eguali anticipate di € 310,00. All'art. 4 viene sottolineato che non si tratta di stabile costituito in condominio seppure sia nel medesimo articolo che per interi altri articoli si faccia espresso riferimento a situazione condominiale. All'art. 7 viene specificato che l'immobile è sede residenziale della conduttrice e, dei di lei, due figli, citati nel certificato di famiglia.
--	--

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Conzano (AL) - Vis Roncaglia n° 1 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 175, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	16,19 mq
Stato conservativo:	Il bene 2, composto da un unico ambiente, è dotato di impianto elettrico, non risulta immediatamente fruibile per lo scopo per cui è stato realizzato ed attualmente locato. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - buono - copertura - sufficiente - finiture edili - sufficiente - serramenti - (sufficiente) - impiantistico - sufficiente - energetico - -----		
Descrizione:	Autorimessa localizzata in Località Castello, in via Roncaglia n.1, nel Comune di Conzano, in provincia di Alessandria. Il comune è costituito da tre zone geografiche distinte: il capoluogo, abbarbicato sulla collina principale, la Frazione di San Maurizio, ed appunto la Località Castello, dove è situato l'immobile in oggetto di perizia. Nel dettaglio Località Castello si evidenzia come un'area sub-pianeggiante tra le colline del Monferrato, tra i torrenti Grana del Monferrato e Rotaldo, ad un'altitudine di 262 m s.l.m., a circa 2,5 km a nord dal nucleo principale. Gli abitanti di Conzano fluttuano attorno alle 900 unità. Il comune si trova all'interno di un triangolo ai cui vertici si trovano, a nord, la Città di Casale Monferrato, a circa 12 km, a sud-ovest la Città di Asti, a circa 23 km, ed a sud-est la Città di Alessandria a circa 18 km. Il comune confina a nord-est, i con Occimiano, a sud-est con Lu, a ovest con Camagna Monferrato, ed a sud con Cùccaro. L'immobile principale è costituito da un lammione di due piani fuori terra collegati da scale interne; la cantina che interessa solamente parte dell'area edificata, è raggiungibile tramite scala esterna. Approssimativamente al centro del cortile/giardino è collocata una terza parte di unità residenziale e l'autorimessa. I beni non risultano forniti dei vari servizi essendo a notevole distanza dal nucleo centrale di Conzano, dove sono all'essenziale. Nello specifico l'autorimessa risulta libera sui tre lati est, sud, ed ovest. A Nord l'immobile è in continuità edilizia con un locale disimpegno ed una cucina, ed aseguire un bagno ed un deposito; il tutto evidenziato come edificio secondario. Gli accessi pedonale e carraio avvengono, attraverso cancello metallico automatizzato, direttamente dalla pubblica via Roncaglia dal numero civico 1. Pur trattandosi di complesso edilizio dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi interni risulta alquanto limitata e così pure è la facilità di manovra; quasi impossibile per mezzi pesanti. A pochi passi dal lotto sono presenti parcheggi pubblici peraltro poco fruiti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal Certificato di Stato di Famiglia Storico rilasciato dal Comune di Conzano (AL) 04/02/2025, risultano attualmente residenti i sigg. **** Omissis ****. La situazione residenziale risulta così definita dal 05/07/2023. L'accesso agli immobili occorsi durante i sopralluoghi del 04/02/2025 e del 17/03/2025 è stato consentito dalla sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutata **** Omissis ****, che dichiarava di occupare parte dell'immobile residenziale, e l'autorimessa. Nel dettaglio esponeva contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Casale Monferrato - Codice Identificativo del contratto **** Omissis **** del 22/02/2024 al n. **** Omissis ****. Nel contratto risultano individuati gli estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare, punto a) delle premesse: F.3 N. 175 Sub. 7,8,9 graffati, Cat A/4 cl. 2, Vani 13, Sup. Cat. Mq. 352 RC € 516,97 parte, e F.3 N. 175 Sub. 10, Cat C/6 cl. 2, Mq. 13. Sup. Cat. MQ 15 RC € 35,43. Il contratto si compone di 15 articoli e la sua durata è di anni 6 dal 22.02.2024 al 21.02.2030, con proroga di diritto di anni 2. Il canone annuo è di € 3720,00 suddiviso in 12 rate eguali anticipate di € 310,00. All'art. 4 viene sottolineato che non si tratta di stabile costituito in condominio seppure sia nel medesimo articolo che per interi altri articoli si faccia espresso riferimento a situazione condominiale. All'art. 7 viene specificato che l'immobile è sede residenziale della conduttrice e, dei di lei, due figli, citati nel certificato di famiglia.		