
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	10
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	11
Lotto Unico.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	11
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA 112	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	14
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	14
Titolarità	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	15
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA 115	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	16
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	16
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	16
Confini	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	17
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA 117	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	17



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	17
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	17
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	17
Consistenza.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	118
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	20
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	21
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	121
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	22
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	22
Dati Catastali.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	22
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	123
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	26
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	26
Precisazioni.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	27
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	127
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	28



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	28
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	28
Patti.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	129
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	29
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	29
Stato conservativo	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	130
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	31
Parti Comuni.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	31
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	131
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	32
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	132



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	32
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	133
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	34
Stato di occupazione	34
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	34
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	134
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	36
Provenienze Ventennali	36
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	36
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	137
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	42
Formalità pregiudizievoli	43
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	43



Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	145
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	51
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	53
Normativa urbanistica	54
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	54
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	154
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	55
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	55
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	55
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	55
Regolarità edilizia	56
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	56
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	156
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	57
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	57
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	57
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	58
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	58
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	158
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	58
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	59
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	59
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	59
Stima / Formazione lotti.....	59



Riserve e particolarità da segnalare	67
Riepilogo bando d'asta.....	69
Lotto Unico	69
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2021 del R.G.E.	72
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 747.612,30	72
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	76
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	76
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA 178	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	80
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	81
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	83
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	84
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA.....	85



INCARICO

All'udienza del 26/07/2021, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Piazza San Francesco - 15033 - Casale Monferrato (AL), email andrea-zatti@libero.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, Tel. 0142 74249, Fax 0142 43622, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2021 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 Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Fig.6 Mappale 459 - Trattasi di unità abitativa, avente caratteristiche di "villetta", costruita nei primi anni del 1950 con destinazione abitativa del custode dell'intero compendio immobiliare comprensivo di capannone e locali accessori ad uso agricolo (Ente Nazionale Risi), libera su 4 lati, edificata su due piani fuori terra più piano interrato situato nel Comune di Borgo San Martino..

Il comune di Borgo San Martino è un comune italiano della Provincia di Alessandria in della Regione di Piemonte. I suoi abitanti sono chiamati i borghigiani. Si estende su 9,8 km² e conta 1 398 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 142,8 abitanti per km² sul Comune.

Nelle vicinanze dei comuni di Ticineto, Occimiano i Casale Monferrato, Borgo San Martino è situata a 8 km al Sud-Est di Casale Monferrato la più grande città nelle vicinanze.

Situata a 107 metri d'altitudine, il comune di Borgo San Martino ha le seguenti coordinate geografiche 45° 5' 19" Nord, 8° 31' 26" Est. La classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.

La zona sismica per il territorio di Borgo San Martino, Zona sismica 4 con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n. 4-3084 del 12.12.2011 ed in seguito modificate con la D.G.R. n. 65-7656 del 21 maggio 2014 e con la D.G.R. n.6-887 del 30 dicembre 2019.

E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco) ed ha 2.807 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una



località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico).

Nel Comune di Borgo san Martino sono presenti la scuola d'infanzia, primarie e dei principali servizi per la collettività come farmacia, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, chiesa, ecc...

Nei vicini comuni di Ticineto ed Occiamiano vi è la scuola secondaria di primo grado.

Si accede al bene percorrendo la strada statale Casale-Valenza e in prossimità della rotatoria che direziona l'ingresso al paese di Borgo San Martino, vi è la presenza di n.2 accessi carrai, tramite cancelli in ferro, di cui uno direttamente affacciato sulla strada statale e l'altro secondario posto all'interno della proprietà in corrispondenza della recinzione.

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

Per quanto riguarda stabilire se la vendita è soggetta a IVA, lo scrivente CTU non è in grado di determinarlo in quanto non è in possesso di documentazioni o informazioni fiscali relativa alla imponibilità della società **** Omissis **** e delle opzioni facoltative del futuro acquirente che potrà esprimere al momento della aggiudicazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Fig.6 Mappale 418 Graffato con il 457 Sub.1 - Trattasi di immobile commerciale costruito nei primi anni del 1950 ad uso commercio agricolo (Ente Nazionale Risi), ristrutturato e convertito negli anni 90' ad esposizione, uffici e vendita di arredamenti per interni, libera su 4 lati ed edificato su due piani fuori terra avente cortile esclusivo.

L'unità commerciale è formata da blocchi immobiliari di diverse forme ed altezze, formanti un unico corpo, comunicanti internamente tra loro, e destinati dalla ditta esecutata per la propria attività con locali ad uso magazzino, uffici direzionali ed esposizione mobili.

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

Per quanto riguarda stabilire se la vendita è soggetta a IVA, lo scrivente CTU non è in grado di determinarlo in quanto non è in possesso di documentazioni o informazioni fiscali relativa alla imponibilità della società e delle opzioni facoltative del futuro acquirente che potrà esprimere al momento della aggiudicazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA



FG.6 MAPPALE 24 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

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

Per quanto riguarda stabilire se la vendita è soggetta a IVA, lo scrivente CTU non è in grado di determinarlo in quanto non è in possesso di documentazioni o informazioni fiscali relativa alla imponibilità della società **** Omissis **** e delle opzioni facoltative del futuro acquirente che potrà esprimere al momento della aggiudicazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

FG.6 MAPPALE 733 - - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

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

Per quanto riguarda stabilire se la vendita è soggetta a IVA, lo scrivente CTU non è in grado di determinarlo in quanto non è in possesso di documentazioni o informazioni fiscali relativa alla imponibilità della società **** Omissis **** e delle opzioni facoltative del futuro acquirente che potrà esprimere al momento della aggiudicazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

FG.6 MAPPALE 686 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

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

Per quanto riguarda stabilire se la vendita è soggetta a IVA, lo scrivente CTU non è in grado di determinarlo in quanto non è in possesso di documentazioni o informazioni fiscali relativa alla imponibilità della società **** Omissis **** e delle opzioni facoltative del futuro acquirente che potrà esprimere al momento della aggiudicazione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

FG.6 MAPPALE 25 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.



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

Per quanto riguarda stabilire se la vendita è soggetta a IVA, lo scrivente CTU non è in grado di determinarlo in quanto non è in possesso di documentazioni o informazioni fiscali relativa alla imponibilità della società **** Omissis **** e delle opzioni facoltative del futuro acquirente che potrà esprimere al momento della aggiudicazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

FG.6 MAPPALE 61 - - Trattasi di terreno a giacitura piano su cui insiste la strada di accesso in asfalto ai beni 1 e 2. Le parti residuali della strada attualmente destinate ad incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

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

Per quanto riguarda stabilire se la vendita è soggetta a IVA, lo scrivente CTU non è in grado di determinarlo in quanto non è in possesso di documentazioni o informazioni fiscali relativa alla imponibilità della società **** Omissis **** e delle opzioni facoltative del futuro acquirente che potrà esprimere al momento della aggiudicazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.



Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei Certificati rilasciati della Conservatoria di Casale Monferrato sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato il certificato storico catastale.

Il CTU rileva che per quanto riguarda il mappale 61 del Fg.6 risulta difficoltosa la ricerca della provenienza anteriore al 1957 in capo al _____ per la mancanza della paternità. Rileva, altresì, la difficoltà di reperire la provenienza anteriore al 1957 in capo all'Ente nazionale Risi per i fabbricati.

Si ritiene incompleto il Certificato Ipotecario in quanto:

La richiesta risulta corretta ma nel rilascio sono stati omessi una successione integrativa in morte di _____ trascritta a Casale M.to il 07.06.1999 ai nn.3039/2230 e altra successione in morte di _____ trascritta a Casale M.to il 20.01.2000 ai nn.464/391;

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei Certificati rilasciati della Conservatoria di Casale Monferrato sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato il certificato storico catastale.

Il CTU rileva che per quanto riguarda il mappale 61 del Fg.6 risulta difficoltosa la ricerca della provenienza anteriore al 1957 in capo al _____ per la mancanza della paternità. Rileva, altresì, la difficoltà di reperire la provenienza anteriore al 1957 in capo all'Ente nazionale Risi per i fabbricati.

Si ritiene incompleto il Certificato Ipotecario in quanto:

La richiesta risulta corretta ma nel rilascio sono stati omessi una successione integrativa in morte di _____ trascritta a Casale M.to il 07.06.1999 ai nn.3039/2230 e altra successione in morte di _____ trascritta a Casale M.to il 20.01.2000 ai nn.464/391;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei Certificati rilasciati della Conservatoria di Casale Monferrato sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.



Il creditore procedente ha depositato il certificato storico catastale.

Il CTU rileva che per quanto riguarda il mappale 61 del Fg.6 risulta difficoltosa la ricerca della provenienza anteriore al 1957 in capo al _____ per la mancanza della paternità. Rileva, altresì, la difficoltà di reperire la provenienza anteriore al 1957 in capo all'Ente nazionale Risi per i fabbricati.

Si ritiene incompleto il Certificato Ipotecario in quanto:

La richiesta risulta corretta ma nel rilascio sono stati omessi una successione integrativa in morte di _____ trascritta a Casale M.to il 07.06.1999 ai nn.3039/2230 e altra successione in morte di _____ trascritta a Casale M.to il 20.01.2000 ai nn.464/391;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei Certificati rilasciati della Conservatoria di Casale Monferrato sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato il certificato storico catastale.

Il CTU rileva che per quanto riguarda il mappale 61 del Fg.6 risulta difficoltosa la ricerca della provenienza anteriore al 1957 in capo al _____ per la mancanza della paternità. Rileva, altresì, la difficoltà di reperire la provenienza anteriore al 1957 in capo all'Ente nazionale Risi per i fabbricati.

Si ritiene incompleto il Certificato Ipotecario in quanto:

La richiesta risulta corretta ma nel rilascio sono stati omessi una successione integrativa in morte di _____ trascritta a Casale M.to il 07.06.1999 ai nn.3039/2230 e altra successione in morte di _____ trascritta a Casale M.to il 20.01.2000 ai nn.464/391;

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei Certificati rilasciati della Conservatoria di Casale Monferrato sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato il certificato storico catastale.

Il CTU rileva che per quanto riguarda il mappale 61 del Fg.6 risulta difficoltosa la ricerca della provenienza anteriore al 1957 in capo al _____ per la mancanza della paternità. Rileva, altresì, la difficoltà di reperire la provenienza anteriore al 1957 in capo all'Ente nazionale Risi per i fabbricati.

Si ritiene incompleto il Certificato Ipotecario in quanto:



La richiesta risulta corretta ma nel rilascio sono stati omessi una successione integrativa in morte di trascritta a Casale M.to il 07.06.1999 ai nn.3039/2230 e altra successione in morte di trascritta a Casale M.to il 20.01.2000 ai nn.464/391;

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei Certificati rilasciati della Conservatoria di Casale Monferrato sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato il certificato storico catastale.

Il CTU rileva che per quanto riguarda il mappale 61 del Fg.6 risulta difficoltosa la ricerca della provenienza anteriore al 1957 in capo al _____ per la mancanza della paternità. Rileva, altresì, la difficoltà di reperire la provenienza anteriore al 1957 in capo all'Ente nazionale Risi per i fabbricati.

Si ritiene incompleto il Certificato Ipotecario in quanto:

La richiesta risulta corretta ma nel rilascio sono stati omessi una successione integrativa in morte di trascritta a Casale M.to il 07.06.1999 ai nn.3039/2230 e altra successione in morte di trascritta a Casale M.to il 20.01.2000 ai nn.464/391;

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei Certificati rilasciati della Conservatoria di Casale Monferrato sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato il certificato storico catastale.

Il CTU rileva che per quanto riguarda il mappale 61 del Fg.6 risulta difficoltosa la ricerca della provenienza anteriore al 1957 in capo al _____ per la mancanza della paternità. Rileva, altresì, la difficoltà di reperire la provenienza anteriore al 1957 in capo all'Ente nazionale Risi per i fabbricati.

Si ritiene incompleto il Certificato Ipotecario in quanto:

La richiesta risulta corretta ma nel rilascio sono stati omessi una successione integrativa in morte di trascritta a Casale M.to il 07.06.1999 ai nn.3039/2230 e altra successione in morte di trascritta a Casale M.to il 20.01.2000 ai nn.464/391;



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

I confini al C.T. della particella 459 del Fg. 6 di Borgo San Martino sono: Nord, Sud, Est e Ovest in ragione del mappale 418 (cortile esclusivo del mappale 457).

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

I confini al C.T. delle mappale 457 graffato con il mappale 418 del Fg.6 sono: a nord con la strada provinciale Casale-Valenza, a Est con il mappale 733, a sud con i mappali 733 e 686 e ad Ovest con il mappale 22.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

I confini del mappale 24 del foglio 6 sono: a Nord con il mappale 733, ad est con il mappale 733, a sud con la strada comunale ed a Ovest con il mappale 25

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

I confini del mappale 733 del foglio 6 sono: a Nord con la strada statale, ad est con la strada comunale, a sud con la strada comunale ed a Ovest con i mappali 24,686, 457 e 418.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

I confini del mappale 24 del foglio 6 sono: a Nord con il mappale 457, ad est con il mappale 733, a sud con i mappali 697, 696, 27, 295, 28,31 ed a Ovest con il mappale 44

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

I confini del mappale 25 del foglio 6 sono: a Nord con il mappale 733, ad est con il mappale 24, a sud con la strada comunale ed a Ovest con il mappale 61

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

I confini del mappale 61 del foglio 6 sono: a Nord con il mappale 733, ad est con il mappale 25, a sud con la strada comunale ed a Ovest con il mappale 26

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	43,50 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	2,34 m	S1
ALLOGGIO	89,90 mq	133,60 mq	1,00	133,60 mq	3,00 m	T-1



Balcone scoperto	4,20 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				139,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE SIA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO L'UTE DI ALESSANDRIA E SIA DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
A - ESPOSIZIONE	943,00 mq	1027,00 mq	1,00	1027,00 mq	7,60 m	T
B - ESPOSIZIONE	41,30 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	3,15 m	T
C - ESPOSIZIONE	38,30 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,95 m	T
D - UFFICI	87,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	3,15 m	T
E - MAGAZZINO	121,60 mq	145,00 mq	0,80	116,00 mq	3,60 m	T
F - MAGAZZINO	108,95 mq	145,00 mq	0,70	101,50 mq	3,05 m	1
G - TETTOIA APERTA	164,00 mq	164,00 mq	0,30	49,20 mq	9,40 m	T
H - LOCALE DI SGOMBERO	26,95 mq	32,00 mq	0,50	16,00 mq	6,50 m	T
I - LOCALE DI RIPOSO/MAGAZZINO	24,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	4,40 m	T
L - TETTOIA APERTA	55,30 mq	55,30 mq	0,50	27,65 mq	4,20 m	T
M - ESPOSIZIONE	90,00 mq	129,00 mq	0,80	103,20 mq	3,90 m	1
N - TERRAZZO	58,10 mq	58,10 mq	0,40	23,24 mq	0,00 m	1
CORTILE	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
CORTILE	3145,00 mq	3145,00 mq	0,02	62,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1744,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1744,19 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1110,00 mq	1110,00 mq	1,00	1110,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1110,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DALLE VISURE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO L'UTE DI ALESSANDRIA.

Essendo un terreno agricolo, la sua divisibilità è fattibile solo ed esclusivamente con la redazione di Tipo di frazionamento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9380,00 mq	9380,00 mq	1,00	9380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9380,00 mq		

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DALLE VISURE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO L'UTE DI ALESSANDRIA.

Essendo un terreno agricolo, la sua divisibilità è fattibile solo ed esclusivamente con la redazione di Tipo di frazionamento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	700,00 mq	700,00 mq	1,00	700,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	700,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	700,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DALLE VISURE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO L'UTE DI ALESSANDRIA. Essendo un terreno agricolo, la sua divisibilità è fattibile solo ed esclusivamente con la redazione di Tipo di frazionamento.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1340,00 mq	1340,00 mq	1,00	1340,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1340,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1340,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2100,00 mq	2100,00 mq	1,00	2100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2100,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DALLE VISURE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO L'UTE DI ALESSANDRIA. Essendo un terreno agricolo, la sua divisibilità è fattibile solo ed esclusivamente con la



redazione di Tipo di frazionamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali. Non risultano variazioni catastali significative in quanto i dati catastali derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 457 Categoria D7 Piano T Graffato 458
Dal 10/10/2001 al 08/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 418 Categoria D8 Rendita € 14.667,37 Piano T-1 Graffato 457 sub.1

I dati catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali. Non risultano variazioni catastali significative in quanto i dati catastali derivano da impianto meccanografico del 20.06.1984

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 21/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 23 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.95.40 Reddito dominicale € 101,00 Reddito agrario € 61,58
Dal 21/04/1999 al 08/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 733 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.93.80 Reddito dominicale € 99,31 Reddito agrario € 60,55



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 27/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 44 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.17.40 Reddito dominicale € 2,69 Reddito agrario € 0,35
Dal 27/09/1989 al 08/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 686 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.07.00 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 0,14

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali. Non risultano variazioni catastali significative in quanto i dati catastali derivano da impianto meccanografico del 20.06.1984

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali. Non risultano variazioni catastali significative in quanto i dati catastali derivano da impianto meccanografico del 20.06.1984

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	459			A4	3	5	140 mq	224,66 €	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	459				ENTE URBANO		00 00 70 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 08/09/2021 e la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 24.09.2021 e 29.10.2021, è emerso:

al Catasto terreni: Fg.6 particella 459:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;

al Catasto Fabbricati: Fg.6 particella 459:

L'edificio risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi per apertura porta al piano terreno. Risulta anche difforme la scala esterna di accesso all'immobile posta sul lato est. Inoltre è stata realizzata una tettoia aperta a copertura della stessa scala esterna posta sul lato est così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Si precisa che tale tettoia non potrà essere regolarizzata in quanto l'unità risulta individuata nel PRG vigente come area agricola di tipo "E2" inedificabile in quanto ricompresa all'interno della fascia di rispetto stradale di m.50 per lato.

Le difformità interne potranno invece essere regolarizzate tramite presentazione di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Alessandria.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	418			D8				14667,37 €	T-1	457 SUB.1

Catasto terreni (CT)											
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
6	418				ENTE URBANO		00 31 70 mq			
6	457				ENTE URBANO		00 17 60 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 08/09/2021 e la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 24.09.2021 e 29.10.2021, è emerso:

al Catasto terreni: Fg.6 particella 418/457:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;

al Catasto Fabbricati: Fg.6 particella 418 graffato con la particella 457 sub.1:

L'edificio risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Tali difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Alessandria.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
6	24				Seminativo o irriguo	2	00 11 10 mq	18,92 €	10,03 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, l'attuale situazione catastale risulta NON regolare, in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi.

Infatti la qualità di coltura censita al C.T. è seminativo irriguo, mentre allo stato dei luoghi si presenta come incolto/prato. Occorre quindi presentare al Catasto Terreni mod. 26 per cambio di coltura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	733				Seminativo irriguo	4	00 93 80 mq	99,31 €	60,55 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, l'attuale situazione catastale risulta NON regolare, in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi. Infatti la qualità di coltura censita al C.T. è seminativo irriguo, mentre allo stato dei luoghi si presenta come incolto/prato. Occorre quindi presentare al Catasto Terreni mod. 26 per cambio di coltura.

Sulla porzione di mq. 300 su cui insiste il sedime della strada di accesso, lo scrivente ritiene necessaria l'identificazione catastale dell'area in oggetto, mediante presentazione al catasto Terreni di tipo mappale con procedura pregeo e successiva costituzione di area urbana al catasto fabbricati con procedura Docfa.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	686				Bosco ceduo	U	00 07 00 mq	1,08 €	0,14 €	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, l'attuale situazione catastale risulta NON regolare, in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi. Infatti la qualità di coltura censita al C.T. è Bosco ceduo, mentre allo stato dei luoghi si presenta come incolto/prato. Occorre quindi presentare al Catasto Terreni mod. 26 per cambio di coltura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	25				Seminativo irriguo	2	00 13 40 mq	22,84 €	12,11 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, l'attuale situazione catastale risulta NON regolare, in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi. Infatti la qualità di coltura censita al C.T. è seminativo irriguo, mentre allo stato dei luoghi si presenta come incolto/prato. Occorre quindi presentare al Catasto Terreni mod. 26 per cambio di coltura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	61				Orto irriguo	2	00 21 00 mq	71,04 €	36,88 €	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, l'attuale situazione catastale risulta NON regolare, in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi.

Sulla porzione di mq. 600 su cui insiste il sedime della strada di accesso, lo scrivente ritiene necessaria l'identificazione catastale dell'area in oggetto, mediante presentazione al catasto Terreni di tipo mappale con procedura pregeo e successiva costituzione di area urbana al catasto fabbricati con procedura Docfa.

Sulla porzione residua alla strada di accesso la qualità di coltura censita al C.T. è orto irriguo, mentre allo stato dei luoghi si presenta come incolto/prato. Occorre quindi presentare al Catasto Terreni mod. 26 per cambio di coltura.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Dalle verifiche effettuate, è emerso che l'appartamento pignorato è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica. Infatti l'edificio, rientrando nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012), risulta in Classe Energetica D con attestato n. 2014 208303 0103.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia".

Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €2.500,00.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali".

Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €650,00.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 08/09/2021, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 13.09.2021, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Dalle verifiche effettuate, è emerso che il fabbricato commerciale pignorato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica anche se rientrando nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Per la stesura delle pratiche di redazione APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €500.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €5.000,00.



Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €1.000,00.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 08/09/2021, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 13.09.2021, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali".

Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €50,00.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 08/09/2021, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Inoltre, in data 13.09.2021, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali".

Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €50,00.

Per la stesura pratica relativa alla identificazione dell'area di accesso in asfalto, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €1.500,00, la cui quota riferita al presente mappale è di € 750,00.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €50,00.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €50,00.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali".

Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €50,00.

Per la stesura pratica relativa alla identificazione dell'area di accesso in asfalto, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €1.500,00, (come già riportato al punto "precisazioni" del bene 4), la cui quota riferita al



presente mappale è di €. 750,00.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile pignorato risulta libero.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

L'immobile pignorato risulta libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile pignorato risulta libero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile pignorato risulta libero.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile pignorato risulta libero.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile pignorato risulta libero.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile pignorato risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Il fabbricato ad uso civile abitazione, edificato presumibilmente nei primi anni del 1950, al suo interno si presenta in buone condizioni e gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati funzionanti. L'edificio pignorato è così composto:

- al piano interrato vano scala e cantina;
- al piano terreno: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e vano scala;
- al piano primo: n.2 camere da letto, bagno, disimpegno e balcone .

La consistenza globale del fabbricato pignorato risulta di mq. 139,65 di superficie commerciale. Nel suo



complesso, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Gli elementi che compongono l'edificio sono in muratura, con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della sua realizzazione con criteri di edilizia residenziale.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Il bene oggetto di pignoramento, edificato negli anni 50' ad uso commercio agricolo (Ente Nazionale Risi), con l'acquisto della proprietà attuale, a seguito lavori di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso avvenuto dal 1999 in poi, è stato trasformato in locale commerciale dalla ditta eseguita per la propria attività con locali ad uso magazzino, uffici direzionali ed esposizione mobili.

L'unità è dislocata nel seguente modo:

piano terreno: n. 3 locali espositivi con uno sviluppo di mq.1.022 di superficie utile, zona direzionale costituita da n. 4 uffici di mq. 87 di superficie utile, disimpegno, antibagno e bagno, magazzino con vano scala, locale di riposo, locale di sgombero, n. 2 tettoie aperte e cortile esclusivo.

piano primo: magazzino, locale espositivo di mq. 90 di superficie utile e terrazzo coperto.

La consistenza globale dell'unità pignorata è di mq. 1.744,19 di superficie commerciale.

Nel suo complesso, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, anche se bisognoso di una manutenzione ordinaria/straordinaria urgente su alcune porzioni soggette ad infiltrazioni meteoriche.

Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro si possono considerare in discrete condizioni. Gli elementi che compongono l'edificio sono in muratura, con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della sua realizzazione con criteri di edilizia strumentale (capannone tipico).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattassi di terreno agricolo a giacitura piana, attualmente destinato ad incolto/prato, in buone condizioni vegetative se pur spontanee ed apparentemente non in stato di completo abbandono, posto a circa 107 m di altitudine s.l.m.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattassi di terreno a giacitura piana, posto a circa 107 m di altitudine s.l.m., attualmente destinato per la maggior parte della superficie ad incolto/prato in buone condizioni vegetative se pur spontanee, apparentemente non in stato di completo abbandono. Sul bene, insiste per una superficie di circa mq. 300 il sedime della strada di accesso ai beni 1 e 2 realizzato in asfalto in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattassi di terreno agricolo a giacitura piana, attualmente destinato ad incolto/prato, in buone condizioni vegetative se pur spontanee apparentemente non in stato di completo abbandono, posto a circa 107 m di altitudine s.l.m.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA



Trattassi di terreno agricolo a giacitura piana, attualmente destinato ad incolto/prato, in buone condizioni vegetative se pur spontanee apparentemente non in stato di completo abbandono posto a circa 107 m di altitudine s.l.m.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattassi di terreno agricolo a giacitura piana, posto a circa 107 m di altitudine s.l.m., attualmente destinato principalmente a strada di acceso alle unità immobiliari descritte nei beni 1 e 2. La strada realizzata in asfalto si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Le parti residuali della strada sono destinate ad incolto/prato in buone condizioni vegetative se pur spontanee apparentemente non in stato di completo abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato parti comuni da segnalare.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato parti comuni da segnalare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato parti comuni da segnalare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato parti comuni da segnalare.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato parti comuni da segnalare.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato parti comuni da segnalare.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato parti comuni da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Relativamente all'immobile pignorato, il ctu non ha rilevato servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

- * Fondazioni: muratura;
- * Esposizione: libero su quattro lati confinanti con il cortile esclusivo censito al mappale 418;
- * Altezza interna utile: altezza cm.300 al piano terreno ed al piano primo; altezze cm. 235 al piano seminterrato;
- * Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura (mattoni pieni mista pietre/tufo) di spess. cm. 40 circa, risultano a piombo, intonacate e tinteggiate;
- * Solai: in laterocemento;
- * Copertura: Tetto in legno a quattro falde inclinate;
- * Manto di copertura: manto di copertura in tegole marsigliesi;
- * Pareti esterne ed interne: miste in muratura intonacate e tinteggiate con rivestimenti nei bagni e cucina in piastrelle di ceramica;
- * Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica;



- * Infissi esterni ed interni: in alluminio doppio vetro con tapparelle in PVC;
 - * Volte: intonacate;
 - * Scale: in muratura/cemento con ringhiera in ferro;
 - * impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento tradizionale (caldaia e radiatori in ghisa) a metano con produzione di ACS;
 - * impianto elettrico: L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL; * impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge con tubazioni incassate e collegato all'acquedotto e scarichi in fognatura comunale;
- Non risultano altri impianti tecnologici.
- * cortile: Il fabbricato non è dotato di cortile;
 - * Posto auto: il fabbricato risulta privo di garage;
 - * Soffitta, cantina o simili: presenza di locali ad uso cantina al piano seminterrato;
 - * Dotazioni condominiali: nessuna;

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

- * Fondazioni: cemento armato;
 - * Esposizione: libero su quattro lati confinanti con cortile esclusivo;
 - * Altezza interna utile: altezza interne da H.2,95 m a H. 9,40 m al piano terreno; altezze da H.3,05 m a H. 3,90 m al piano primo;
 - * Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in pilastri in C.A. e muratura, risultano a piombo, intonacate e tinteggiate;
 - * Solai: in laterocemento;
 - * Copertura: struttura c.a. e in laterizio;
 - * Manto di copertura: manto di copertura in ondulina (il CTU presume che tali onduline potrebbero essere in fibrocemento contenente amianto. Nelle varie concessioni edilizie non risultano bonifiche in tal senso);
 - * Pareti esterne ed interne: miste in muratura intonacate e tinteggiate con rivestimenti nei bagni in piastrelle di ceramica;
 - * Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica e battuto di cemento;
 - * Infissi esterni ed interni: in metallo;
 - * Volte: intonacate;
 - * Scale: in muratura/cemento/ferro;
 - * impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento solo zona uffici con termoconvettori a gas metano e con produzione di ACS tramite boiler;
 - * impianto elettrico: L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL;
 - * impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge con tubazioni incassate e collegato all'acquedotto e scarichi in fognatura comunale;
 - * impianto di condizionatori: esistente solo nella zona uffici;
 - * impianto anticendio: esistente;
- Non risultano altri impianti tecnologici.
- * cortile: Il fabbricato è dotato di piazzale esclusivo (mappale 418);
 - * Posto auto: nessuno;
 - * Soffitta, cantina o simili: nessuna;
 - * Dotazioni condominiali: nessuna;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA



Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente destinato ad incolto/prato, posto a circa 107 m di altitudine s.l.m.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana, attualmente destinato in parte ad incolto/prato ed in parte come sedime della strada di accesso, posto a circa 107 m di altitudine s.l.m.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente destinato ad incolto/prato, posto a circa 107 m di altitudine s.l.m.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente destinato ad incolto/prato posto a circa 107 m di altitudine s.l.m.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente destinato principalmente alla strada di accesso delle unità immobiliari descritte ai beni 1 e 2. posto a circa 107 m di altitudine s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 24.09.2021 e 29.10.2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, l'immobile risulta libero.

La richiesta prot.n. 99284/2021 fatta all'Ufficio delle Entrate - Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Territoriale CASALE MONFERRATO - per la verifica dell'esistenza di atti privati e/o contratti di locazione registrati gravanti sull'immobile pignorato, evidenzia l'assenza di contratti di locazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 24.09.2021 e 29.10.2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, l'immobile risulta libero.



La richiesta prot.n. 99284/2021 fatta all'Ufficio delle Entrate - Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Territoriale CASALE MONFERRATO - per la verifica dell'esistenza di atti privati e/o contratti di locazione registrati gravanti sull'immobile pignorato, evidenzia l'assenza di contratti di locazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 24.09.2021 e 29.10.2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, l'immobile risulta libero.

La richiesta prot.n. 99284/2021 fatta all'Ufficio delle Entrate - Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Territoriale CASALE MONFERRATO - per la verifica dell'esistenza di atti privati e/o contratti di locazione registrati gravanti sull'immobile pignorato, evidenzia l'assenza di contratti di locazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 24.09.2021 e 29.10.2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, l'immobile risulta libero.

La richiesta prot.n. 99284/2021 fatta all'Ufficio delle Entrate - Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Territoriale CASALE MONFERRATO - per la verifica dell'esistenza di atti privati e/o contratti di locazione registrati gravanti sull'immobile pignorato, evidenzia l'assenza di contratti di locazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 24.09.2021 e 29.10.2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, l'immobile risulta libero.

La richiesta prot.n. 99284/2021 fatta all'Ufficio delle Entrate - Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Territoriale CASALE MONFERRATO - per la verifica dell'esistenza di atti privati e/o contratti di locazione registrati gravanti sull'immobile pignorato, evidenzia l'assenza di contratti di locazione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 24.09.2021 e 29.10.2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, l'immobile risulta libero.



La richiesta prot.n. 99284/2021 fatta all'Ufficio delle Entrate - Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Territoriale CASALE MONFERRATO - per la verifica dell'esistenza di atti privati e/o contratti di locazione registrati gravanti sull'immobile pignorato, evidenzia l'assenza di contratti di locazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 24.09.2021 e 29.10.2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, l'immobile risulta libero.

La richiesta prot.n. 99284/2021 fatta all'Ufficio delle Entrate - Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Territoriale CASALE MONFERRATO - per la verifica dell'esistenza di atti privati e/o contratti di locazione registrati gravanti sull'immobile pignorato, evidenzia l'assenza di contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1998 al 13/09/2021	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MAURIZIO FERRARA DI VERCELLI	22/12/1998	24582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	12/01/1999	141	105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1998 al 13/09/2021	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MAURIZIO FERRARA DI VERCELLI	22/12/1998	24582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	12/01/1999	141	105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1977 al 19/03/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI CARPANETO LUIGI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	03/11/1977	4298	3581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	28/08/1977	77	777
Dal 19/03/1999 al	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA IN MORTE DI CARPANETO LUIGI			



05/08/1999		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	07/06/1999	3039	2230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASALE MONFERRATO	19/03/1999	5	1134		
Dal 05/08/1999 al 13/09/2021	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO MILANO DI CASALE MONFERRATO	05/08/1999	21013	1397
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	25/08/1999	4575	3353
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1960 al 08/05/1986	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI VASSALLO SATURNO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/08/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		CASALE MONFERRATO	15/04/1961	1899	1472
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	05/09/1960	50	609
Dal 08/05/1986 al 12/12/1998	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GABRIELE GUERRERA DI CASALE MONFERRATO	08/05/1986	7579	1451
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	04/06/1986	2338	1847
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	27/05/1986	717	1
Dal 12/12/1998 al 13/09/2021	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO MILANO DI CASALE MONFERRATO	12/12/1998	17113	1134
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	19/12/1998	6226	4790
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1960 al 08/05/1986	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI VASSALLO SATURNO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/08/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	15/04/1961	1899	1472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	05/09/1960	50	609
Dal 08/05/1986 al 12/12/1998	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GABRIELE GUERRERA DI CASALE MONFERRATO	08/05/1986	7579	1451
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	04/06/1986	2338	1847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	27/05/1986	717	1
Dal 12/12/1998 al 13/09/2021	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO MILANO DI CASALE MONFERRATO	12/12/1998	17113	1134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	19/12/1998	6226	4790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1972 al 29/12/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI BOCCONE ALFONSO OTTAVIO FELINO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/02/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	27/10/1972	4916	4081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASALE MONFERRATO	27/06/1972	47	708		
Dal 29/12/1999 al 13/09/2021	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO MILANO DI CASALE MONFERRATO	29/12/1999	22944	1545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	05/01/2000	80	51
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1999 al 29/12/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/06/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	20/01/2000	464	391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASALE MONFERRATO	09/12/1999	13	1150		
Dal 29/12/1999 al 13/09/2021	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO MILANO DI CASALE MONFERRATO	29/12/1999	22944	1545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	05/01/2000	81	52
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Si precisa che il _____ era in possesso del mappale 61 del Fg.6 di Borgo san martino per la quota di 1/1 in forza di atto anteriore al 1957.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 13/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 03/06/2004
Reg. gen. 3578 - Reg. part. 641
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO GIORGIO BARALIS DI CASALE MONFERRATO
Data: 27/05/2004
N° repertorio: 61976
N° raccolta: 11235
Note: Comunicazione n.506 del 5/8/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/7/2009. Cancellazione totale eseguita in data 13/8/2009 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 12/06/2009
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 488
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Rogante: NOTAIO MILANO ROBERTO DI CASALE MONFERRATO
Data: 10/06/2009
N° repertorio: 91429
N° raccolta: 7256
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.655,97

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 29/07/2020

N° repertorio: 731

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020

Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.587,90

Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO

Data: 03/08/2020

N° repertorio: 4795

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020

Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.734,31

Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA

Data: 14/07/2020

N° repertorio: 4970

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TORINO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/09/2020

Reg. gen. 3352 - Reg. part. 325

Quota: 1/1

Importo: € 102.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.883,92

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 03/08/2020

N° repertorio: 5300

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020

Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.896,32

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 12/10/2020

N° repertorio: 1006

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021
Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 13/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 03/06/2004
Reg. gen. 3578 - Reg. part. 641
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO GIORGIO BARALIS DI CASALE MONFERRATO
Data: 27/05/2004
N° repertorio: 61976
N° raccolta: 11235
Note: Comunicazione n.506 del 5/8/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/7/2009. Cancellazione totale eseguita in data 13/8/2009 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 12/06/2009
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 488
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Rogante: NOTAIO MILANO ROBERTO DI CASALE MONFERRATO

Data: 10/06/2009

N° repertorio: 91429

N° raccolta: 7256

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020

Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.655,97

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 29/07/2020

N° repertorio: 731

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020

Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 31.587,90

Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO

Data: 03/08/2020

N° repertorio: 4795

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020

Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 38.734,31

Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA

Data: 14/07/2020

N° repertorio: 4970

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TORINO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/09/2020

Reg. gen. 3352 - Reg. part. 325

Quota: 1/1

Importo: € 102.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Capitale: € 67.883,92
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 03/08/2020
N° repertorio: 5300

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020
Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.896,32
Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
Data: 12/10/2020
N° repertorio: 1006
N° raccolta: 2020
Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021
Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 13/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.655,97
Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
Data: 29/07/2020
N° repertorio: 731
Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del



- IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020
 Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304
 Quota: 1/1
 Importo: € 50.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 31.587,90
 Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
 Data: 03/08/2020
 N° repertorio: 4795
- IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020
 Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309
 Quota: 1/1
 Importo: € 85.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 38.734,31
 Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA
 Data: 14/07/2020
 N° repertorio: 4970
 N° raccolta: 2020
 Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del
- IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020
 Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428
 Quota: 1/1
 Importo: € 20.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 16.896,32
 Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
 Data: 12/10/2020
 N° repertorio: 1006
 N° raccolta: 2020
 Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021
 Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 13/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.655,97
Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
Data: 29/07/2020
N° repertorio: 731
Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020
Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.587,90
Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
Data: 03/08/2020
N° repertorio: 4795
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020
Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 38.734,31
Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA
Data: 14/07/2020
N° repertorio: 4970
N° raccolta: 2020
Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020
Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.896,32

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 12/10/2020

N° repertorio: 1006

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021

Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 13/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020

Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.655,97

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 29/07/2020

N° repertorio: 731

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020

Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 31.587,90

Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO



Data: 03/08/2020
N° repertorio: 4795

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020

Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 38.734,31

Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA

Data: 14/07/2020

N° repertorio: 4970

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020

Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.896,32

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 12/10/2020

N° repertorio: 1006

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021

Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 13/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020
 Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289
 Quota: 1/1
 Importo: € 30.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 19.655,97
 Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
 Data: 29/07/2020
 N° repertorio: 731
 Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020
 Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304
 Quota: 1/1
 Importo: € 50.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 31.587,90
 Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
 Data: 03/08/2020
 N° repertorio: 4795
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020
 Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309
 Quota: 1/1
 Importo: € 85.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 38.734,31
 Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA
 Data: 14/07/2020
 N° repertorio: 4970
 N° raccolta: 2020
 Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020
 Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428
 Quota: 1/1
 Importo: € 20.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 16.896,32
 Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
 Data: 12/10/2020
 N° repertorio: 1006
 N° raccolta: 2020
 Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021
Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 13/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.655,97
Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
Data: 29/07/2020
N° repertorio: 731
Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020
Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.587,90
Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
Data: 03/08/2020
N° repertorio: 4795
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020
Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 38.734,31



Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA

Data: 14/07/2020

N° repertorio: 4970

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020

Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.896,32

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 12/10/2020

N° repertorio: 1006

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021

Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area agricola di tipo "E2" utilizzata per altri usi (commercio: esposizione e vendita arredi) in edificabile in quanto ricompresa all'interno della fascia di rispetto stradale e di mt. 50 per lato a tutela del percorso storico individuato dal Progetto Territoriale Operativo (approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 981-4186 dell'08/03/1995) e corrispondente alla strada provinciale Casale-Valenza. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area agricola di tipo "E2" utilizzata per altri usi (commercio: esposizione e vendita arredi) in edificabile in quanto ricompresa all'interno della fascia di rispetto stradale e di mt. 50 per lato a tutela del percorso storico individuato dal Progetto Territoriale Operativo (approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 981-4186 dell'08/03/1995) e



corrispondente alla strada provinciale Casale-Valenza.

Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area agricola di tipo "E1-e" da considerare come marginali o intercluse nell'abitato. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia.

Dall'esame visiva effettuata dal CTU sulla tav. 4a del P.R.G., si evince che una porzione di circa mq.200 risulta essere individuata come area di tipo "D2" nella quale sono ammessi interventi di nuovo impianto con un rapporto di copertura massima pari al 60% e superficie lorda di solaio minore o uguale all'80% della superficie fondiaria di pertinenza, altezza mt. 8,00, anche se non espressamente citato del CDU.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area di tipo "D2" per circa mq. 5.400 nella quale sono ammessi interventi di nuovo impianto con un rapporto di copertura massima pari al 60% e superficie lorda di solaio minore o uguale all'80% della superficie fondiaria di pertinenza, altezza mt. 8,00. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia.

Dall'esame visiva effettuata dal CTU sulla tav. 4a del P.R.G., si evince che una porzione di circa mq.3.980 risulta essere individuata come area di tipo "E2" come area agricola di tipo "E2" utilizzata per altri usi (commercio: esposizione e vendita arredi) inedificabile in quanto ricompresa all'interno della fascia di rispetto stradale e di mt. 50 per lato a tutela del percorso storico individuato dal Progetto Territoriale Operativo (approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 981-4186 dell'08/03/1995) e corrispondente alla strada provinciale Casale-Valenza, anche se non espressamente citato del CDU.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area agricola di tipo "E1" in parte ricompresa all'interno della fascia di rispetto stradale e di mt. 50 per lato a tutela del percorso storico individuato dal Progetto Territoriale Operativo (approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 981-4186 dell'08/03/1995) e corrispondente alla strada provinciale Casale-Valenza. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area agricola di tipo "E1-e" da considerare come marginali o intercluse nell'abitato. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area agricola di tipo "E1-e" da considerare come marginali o intercluse nell'abitato. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

L'immobile 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.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Borgo san Martino risultano autorizzate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Permesso Edilizio del 03/06/1952;
- 2) Concessione di Licenza per abitabilità nuova casa n.377 del 06.11.1953;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il ctu ha reperito i certificati conformità Elettrico, Idrico-sanitario, allegati alla pratica di autorizzazione di agibilità parziale n. 43/2001 riconducibili alle concessioni edilizie riferite all'immobile ad uso commerciale.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Borgo san Martino e parti integranti del Permesso Edilizio del 03/06/1952, l'immobile risulta non conforme ovvero non risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato.

Le difformità riscontrate sono riferite alla diversa disposizione della scala esterna di accesso all'immobile posta sul lato est. Inoltre è stata realizzata una tettoia aperta a copertura della stessa scala esterna posta sul lato est così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Si precisa che tale tettoia non potrà essere regolarizzata in quanto l'unità risulta individuata nel PRG vigente come area agricola di tipo "E2" inedificabile in quanto ricompresa all'interno della fascia di rispetto stradale di m.50 per lato.

Le difformità della scala potranno essere regolarizzate tramite presentazione di CILA in sanatoria presso il SUE di Borgo San Martino.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

L'immobile 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.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Borgo san Martino risultano autorizzate le seguenti pratiche edilizie:



- 1) Permesso Edilizio del 03/06/1952;
- 2) Concessione edilizia n. 43/99 del 17/11/1999 per opere di ristrutturazione edilizia e mutamento d'uso;
- 3) Autorizzazione edilizia n. 4/2001 10/01/2001 per opere di demolizione di ex cabina elettrica ad uso privato;
- 4) Concessione edilizia n. 8/2001 del 26/03/2001 per opere di ristrutturazione edilizia e mutamento d'uso in variante alla C.E. n. 43/99;
- 5) Concessione edilizia n. 8/2001 del 25/09/2001 per opere di ristrutturazione edilizia e formazione di nuovo accesso carraio con relativa strada di penetrazione, in variante in variante alle C.E. n. 43/99 e 8/2001;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il ctu ha reperito i certificati conformità Elettrico, Idrico-sanitario, allegati alla pratica di autorizzazione di agibilità parziale n. 43/2001 riconducibili alle concessioni edilizie riferite all'immobile ad uso commerciale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche degli edifici, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni comuni e pertinenziali, degli accessori, servitù e ubicazione, oltre a considerare i terreni circostanti, il CTU predispone un unico lotto di vendita i cui dati catastali sono:

LOTTO UNICO:

- Comune di Borgo San Martino, C.F. - Fg.6, particella 459, cat.A/4, classe 3, consistenza 5 vani, sup.cat. 140 mq.,



rendita €. 224,66, piano S1-T-1;

- Comune di Borgo San Martino, C.F. - Fg.6, particella 418 graffato 457 sub.1, cat.D/8, rendita €.14.667,37, piano T-1;

- Comune di Borgo San Martino, C.T. - Fg.6, particella 24, seminativo irriguo, classe 2, mq.1.110, R.D. 18,92-R.A. 10,03;

- Comune di Borgo San Martino, C.T. - Fg.6, particella 733, seminativo irriguo, classe 4, mq.9.380, R.D. 99,31-R.A. 60,55;

- Comune di Borgo San Martino, C.T. - Fg.6, particella 25, seminativo irriguo, classe 2, mq.1.340, R.D. 22,84-R.A. 12,11;

- Comune di Borgo San Martino, C.T. - Fg.6, particella 686, bosco ceduo, classe U, mq.700, R.D. 1,08-R.A. 0,14;

- Comune di Borgo San Martino, C.T. - Fg.6, particella 61, orto irriguo, classe 2, mq.2.100, R.D. 71,04-R.A. 36,88;

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA Fg.6 Mappale 459 - Trattasi di unità abitativa, avente caratteristiche di "villetta", costruita nei primi anni del 1950 con destinazione abitativa del custode dell'intero compendio immobiliare comprensivo di capannone e locali accessori ad uso agricolo (Ente Nazionale Risi), libera su 4 lati, edificata su due piani fuori terra più piano interrato situato nel Comune di Borgo San Martino.. Il comune di Borgo San Martino è un comune italiano della Provincia di Alessandria in della Regione di Piemonte. I suoi abitanti sono chiamati i borghigiani. Si estende su 9,8 km² e conta 1 398 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 142,8 abitanti per km² sul Comune. Nelle vicinanze dei comuni di Ticineto, Occimiano i Casale Monferrato, Borgo San Martino è situata a 8 km al Sud-Est di Casale Monferrato la più grande città nelle vicinanze. Situata a 107 metri d'altitudine, il comune di Borgo San Martino ha le seguenti coordinate geografiche 45° 5' 19" Nord, 8° 31' 26" Est. La classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico. La zona sismica per il territorio di Borgo San Martino, Zona sismica 4 con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n. 4-3084 del 12.12.2011 ed in seguito modificate con la D.G.R. n. 65-7656 del 21 maggio 2014 e con la D.G.R. n.6-887 del 30 dicembre 2019. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco) ed ha 2.807 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico). Nel Comune di Borgo san Martino sono presenti la scuola d'infanzia, primarie e dei principali servizi per la collettività come farmacia, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, chiesa, ecc... Nei vicini comuni di Ticineto ed Occiamiano vi è la scuola secondaria di primo grado. Si accede al bene percorrendo la strada statale Casale-Valenza e in prossimità della rotatoria che direziona l'ingresso al paese di Borgo San Martino, vi è la presenza di n.2 accessi carrai, tramite cancelli in ferro, di cui uno direttamente affacciato sulla strada statale e l'altro secondario posto all'interno della proprietà in corrispondenza della recinzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 459, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 459, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 69.825,00 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:



ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.agenziaterritorio.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1 Fg.6 Mappale 418 Graffato con il 457 Sub.1 - Trattasi di immobile commerciale costruito nei primi anni del 1950 ad uso commercio agricolo (Ente Nazionale Risi), ristrutturato e convertito negli anni 90' ad esposizione, uffici e vendita di arredamenti per interni, libera su 4 lati ed edificato su due piani fuori terra avente cortile esclusivo. L'unità commerciale è formata da blocchi immobiliari di diverse forme ed altezze, formanti un unico corpo, comunicanti internamente tra loro, e destinati dalla ditta esecutata per la propria attività con locali ad uso magazzino, uffici direzionali ed esposizione mobili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 418, Categoria D8, Graffato 457 SUB.1 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 418, Qualità ENTE URBANO - Fg. 6, Part. 457, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 645.350,30 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi



praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.agenziaterritorio.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

A maggiore chiarimento della determinazione del valore unitario applicato, lo scrivente CTU chiarisce che tale valore è frutto della media ponderata dei valori attribuiti per le singole destinazioni d'uso e precisamente:

Valore unitario di circa €400/mq per i locali espositivi (A-B-C-M);

Valore unitario di circa €700/mq per i locali ad uso uffici (D);

Valore unitario di circa €150/mq per i locali accessori e cortile con superficie convenzionale (E-F-G-H-I-L-N);

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
FG.6 MAPPALE 24 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 24, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 2.997,00

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it", valori agricoli medi (rilevazioni anno 2020) e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

A maggiore chiarimento della determinazione del valore unitario applicato, lo scrivente CTU chiarisce che tale valore è frutto della media ponderata dei valori attribuiti per le singole destinazioni d'uso e precisamente:

A-mq. 200 x € 8,00 = € 1.600 (area produttiva)

B-mq. 910 x € 1,50 = € 1.365 (area agricola)

Valore al mq. (A+B)= € 2.965/mq.1.110= €2,67/mq. che si arrotonda ad €/mq. 2,70



- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
FG.6 MAPPALE 733 - - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 733, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 46.900,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it", valori agricoli medi (rilevazioni anno 2020) e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

A maggiore chiarimento della determinazione del valore unitario applicato, lo scrivente CTU chiarisce che tale valore è frutto della media ponderata dei valori attribuiti per le singole destinazioni d'uso e precisamente:

A-mq. 5.400 x € 8,00 = € 43.200 (area produttiva)

B-mq. 3.980 x € 1,50 = € 5.970 (area agricola)

Valore al mq. (A+B)= € 49.170/mq. 9380= €5,24/mq. che si arrotonda ad €/mq. 5,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
FG.6 MAPPALE 686 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 686, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 1.050,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:



ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it", valori agricoli medi (rilevazioni anno 2020) e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA

FG.6 MAPPALE 25 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 25, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 2.010,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it", valori agricoli medi (rilevazioni anno 2020) e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i



valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
FG.6 MAPPALE 61 - - Trattasi di terreno a giacitura piano su cui insiste la strada di accesso in asfalto ai beni 1 e 2. Le parti residuali della strada attualmente destinate ad incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 61, Qualità Orto irriguo

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

Valore di stima del bene: € 5.880,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it", valori agricoli medi (rilevazioni anno 2020) e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

A maggiore chiarimento della determinazione del valore unitario applicato, lo scrivente CTU chiarisce che tale valore è frutto della media ponderata dei valori attribuiti per le singole destinazioni d'uso e precisamente:

A-mq. 1500 x € 1.50= € 2.250,00 (incolto)

B-mq. 600 x € 6,00= € 3.600,00 (strada)

Valore al mq. (A+B)= € 5.850,00 / 2.100= € 2,78/mq. che si arrotonda ad €/mq. 2.80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	139,65 mq	500,00 €/mq	€ 69.825,00	100,00%	€ 69.825,00



Bene N° 2 - Fabbricato commerciale Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1	1744,19 mq	370,00 €/mq	€ 645.350,30	100,00%	€ 645.350,30
Bene N° 3 - Terreno Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	1110,00 mq	2,70 €/mq	€ 2.997,00	100,00%	€ 2.997,00
Bene N° 4 - Terreno Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	9380,00 mq	5,00 €/mq	€ 46.900,00	100,00%	€ 46.900,00
Bene N° 5 - Terreno Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	700,00 mq	1,50 €/mq	€ 1.050,00	100,00%	€ 1.050,00
Bene N° 6 - Terreno Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	1340,00 mq	1,50 €/mq	€ 2.010,00	100,00%	€ 2.010,00
Bene N° 7 - Terreno Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA	2100,00 mq	2,80 €/mq	€ 5.880,00	100,00%	€ 5.880,00
Valore di stima:					€ 774.012,30

Valore di stima: € 774.012,30

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	3400,00	€
Certificazione energetica edificio commerciale	500,00	€

Valore finale di stima: € 747.612,30

Lo scopo della perizia è rappresentato nel determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Per “valore di mercato” si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.



Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- "ammontare stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- "...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- "...tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- "...dopo un'adeguata attività di marketing..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- "...durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

METODO DI STIMA:

La presente relazione di stima è stata redatta tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale;
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc);
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento;
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc);

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare



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

Casale Monferrato, li 07/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zatti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - tavola delle difformità riscontrate
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - perizia privacy
- ✓ N° 9 Altri allegati - report APE del bene 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - check list
- ✓ N° 11 Altri allegati - verbali di accesso
- ✓ N° 12 Altri allegati - ricevute invio copia perizia alle parti
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 14 Altri allegati - richiesta contratti locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
Fig.6 Mappale 459 - Trattasi di unità abitativa, avente caratteristiche di "villetta", costruita nei primi anni del 1950 con destinazione abitativa del custode dell'intero compendio immobiliare comprensivo di capannone e locali accessori ad uso agricolo (Ente Nazionale Risi), libera su 4 lati, edificata su due piani fuori terra più piano interrato situato nel Comune di Borgo San Martino.. Il comune di Borgo San Martino è un comune italiano della Provincia di Alessandria in della Regione di Piemonte. I suoi abitanti sono chiamati i borghigiani. Si estende su 9,8 km² e conta 1 398 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 142,8 abitanti per km² sul Comune. Nelle vicinanze dei comuni di Ticineto, Occimiano i Casale Monferrato, Borgo San Martino è situata a 8 km al Sud-Est di Casale Monferrato la più grande città nelle vicinanze. Situata a 107 metri d'altitudine, il comune di Borgo San Martino ha le seguenti coordinate geografiche 45° 5' 19" Nord, 8° 31' 26" Est. La classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico. La zona sismica per il territorio di Borgo San Martino, Zona sismica 4 con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n. 4-3084 del 12.12.2011 ed in seguito modificate con la D.G.R. n. 65-7656 del 21 maggio 2014 e con la D.G.R. n.6-887 del 30 dicembre 2019. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco) ed ha 2.807 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico). Nel Comune di Borgo san Martino sono presenti la scuola d'infanzia, primarie e dei principali servizi per la collettività come farmacia, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, chiesa, ecc... Nei vicini comuni di Ticineto ed Occiamiano vi è la scuola secondaria di primo grado. Si accede al bene percorrendo la strada statale Casale-Valenza e in prossimità della rotatoria che direziona l'ingresso al paese di Borgo San Martino, vi è la presenza di n.2 accessi carrai, tramite cancelli in ferro, di cui uno direttamente affacciato sulla strada statale e l'altro secondario posto all'interno della proprietà in corrispondenza della recinzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 459, Categoria A4 al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 459, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area agricola di tipo "E2" utilizzata per altri usi (commercio: esposizione e vendita arredi) inedificabile in quanto ricompresa all'interno della fascia di rispetto stradale e di mt. 50 per lato a tutela del percorso storico individuato dal Progetto Territoriale Operativo (approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 981-4186 dell/08/03/1995) e corrispondente alla strada provinciale Casale-Valenza. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia.
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1
Fig.6 Mappale 418 Graffato con il 457 Sub.1 - Trattasi di immobile commerciale costruito nei primi anni del 1950 ad uso commercio agricolo (Ente Nazionale Risi), ristrutturato e convertito negli anni 90' ad esposizione, uffici e vendita di arredamenti per interni, libera su 4 lati ed edificato su due piani fuori



terra avente cortile esclusivo. L'unità commerciale è formata da blocchi immobiliari di diverse forme ed altezze, formanti un unico corpo, comunicanti internamente tra loro, e destinati dalla ditta esecutata per la propria attività con locali ad uso magazzino, uffici direzionali ed esposizione mobili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 418, Categoria D8, Graffato 457 SUB.1 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 418, Qualità ENTE URBANO - Fg. 6, Part. 457, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area agricola di tipo "E2" utilizzata per altri usi (commercio: esposizione e vendita arredi) inedificabile in quanto ricompresa all'interno della fascia di rispetto stradale e di mt. 50 per lato a tutela del percorso storico individuato dal Progetto Territoriale Operativo (approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 981-4186 dell'08/03/1995) e corrispondente alla strada provinciale Casale-Valenza. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
FG.6 MAPPALE 24 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 24, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area agricola di tipo "E1-e" da considerare come marginali o intercluse nell'abitato. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia. Dall'esame visiva effettuata dal CTU sulla tav. 4a del P.R.G., si evince che una porzione di circa mq.200 risulta essere individuata come area di tipo "D2" nella quale sono ammessi interventi di nuovo impianto con un rapporto di copertura massima pari al 60% e superficie lorda di solaio minore o uguale all'80% della superficie fondiaria di pertinenza, altezza mt. 8,00, anche se non espressamente citato del CDU.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
FG.6 MAPPALE 733 - - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 733, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area di tipo "D2" per circa mq. 5.400 nella quale sono ammessi interventi di nuovo impianto con un rapporto di copertura massima pari al 60% e superficie lorda di solaio minore o uguale all'80% della superficie fondiaria di pertinenza, altezza mt. 8,00. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia. Dall'esame visiva effettuata dal CTU sulla tav. 4a del P.R.G., si evince che una porzione di circa mq.3.980 risulta essere individuata come area di tipo "E2" come area agricola di tipo "E2" utilizzata per altri usi (commercio: esposizione e vendita arredi) inedificabile in quanto ricompresa all'interno della fascia di rispetto stradale e di mt. 50 per lato a tutela del percorso storico individuato dal Progetto Territoriale Operativo (approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 981-4186 dell'08/03/1995) e corrispondente alla strada provinciale Casale-Valenza, anche se non espressamente citato del CDU.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
FG.6 MAPPALE 686 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 686, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area agricola di tipo "E1" in parte ricompresa all'interno della fascia di rispetto stradale e di mt. 50 per lato a tutela del percorso storico individuato dal Progetto Territoriale Operativo (approvato con



deliberazione del Consiglio regionale n. 981-4186 dell'08/03/1995) e corrispondente alla strada provinciale Casale-Valenza. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
FG.6 MAPPALE 25 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 25, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area agricola di tipo "E1-e" da considerare come marginali o intercluse nell'abitato. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA
FG.6 MAPPALE 61 - - Trattasi di terreno a giacitura piano su cui insiste la strada di accesso in asfalto ai beni 1 e 2. Le parti residuali della strada attualmente destinate ad incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 61, Qualità Orto irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene pignorato, risulta essere individuato nel P.R.G.I. vigente come area agricola di tipo "E1-e" da considerare come marginali o intercluse nell'abitato. Per completezza della normativa si rimanda al Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 747.612,30



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 747.612,30

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 459, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 459, Qualità ENTE URBANO	Superficie	139,65 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato ad uso civile abitazione, edificato presumibilmente nei primi anni del 1950, al suo interno si presenta in buone condizioni e gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati funzionanti. L'edificio pignorato è così composto: - al piano interrato vano scala e cantina; - al piano terreno: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e vano scala; - al piano primo: n.2 camere da letto, bagno, disimpegno e balcone. La consistenza globale del fabbricato pignorato risulta di mq. 139,65 di superficie commerciale. Nel suo complesso, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Gli elementi che compongono l'edificio sono in muratura, con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della sua realizzazione con criteri di edilizia residenziale.		
Descrizione:	<p>Fig.6 Mappale 459 - Trattasi di unità abitativa, avente caratteristiche di "villetta", costruita nei primi anni del 1950 con destinazione abitativa del custode dell'intero compendio immobiliare comprensivo di capannone e locali accessori ad uso agricolo (Ente Nazionale Risi), libera su 4 lati, edificata su due piani fuori terra più piano interrato situato nel Comune di Borgo San Martino.. Il comune di Borgo San Martino è un comune italiano della Provincia di Alessandria in della Regione di Piemonte. I suoi abitanti sono chiamati i borghigiani. Si estende su 9,8 km² e conta 1 398 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 142,8 abitanti per km² sul Comune. Nelle vicinanze dei comuni di Ticineto, Occimiano i Casale Monferrato, Borgo San Martino è situata a 8 km al Sud-Est di Casale Monferrato la più grande città nelle vicinanze. Situata a 107 metri d'altitudine, il comune di Borgo San Martino ha le seguenti coordinate geografiche 45° 5' 19" Nord, 8° 31' 26" Est. La classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico. La zona sismica per il territorio di Borgo San Martino, Zona sismica 4 con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n. 4-3084 del 12.12.2011 ed in seguito modificate con la D.G.R. n. 65-7656 del 21 maggio 2014 e con la D.G.R. n.6-887 del 30 dicembre 2019. E' classificata in zona climatica E (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile, per 14 ore giornaliere, salvo ampliamenti disposti dal Sindaco) ed ha 2.807 gradi giorno (Il gradogiorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico). Nel Comune di Borgo san Martino sono presenti la scuola d'infanzia, primarie e dei principali servizi per la collettività come farmacia, sportelli bancari, uffici postali, studi medici, bar, chiesa, ecc... Nei vicini comuni di Ticineto ed Occimiano vi è la scuola secondaria di primo grado. Si accede al bene percorrendo la strada statale Casale-Valenza e in prossimità della rotatoria che direziona l'ingresso al paese di Borgo San Martino, vi è la presenza di n.2 accessi carrai, tramite cancelli in ferro, di cui uno direttamente affacciato sulla strada statale e l'altro secondario posto all'interno della proprietà in corrispondenza della recinzione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 2 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 418, Categoria D8, Graffato 457 SUB.1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 418, Qualità ENTE URBANO - Fig. 6, Part. 457, Qualità ENTE URBANO	Superficie	1744,19 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento, edificato negli anni 50' ad uso commercio agricolo (Ente Nazionale Risi), con l'acquisto della proprietà attuale, a seguito lavori di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso avvenuto dal 1999 in poi, è stato trasformato in locale commerciale dalla ditta eseguita per la propria attività con locali ad uso magazzino, uffici direzionali ed esposizione mobili. L'unità è dislocata nel seguente modo: piano terreno: n. 3 locali espositivi con uno sviluppo di mq.1.022 di superficie utile, zona direzionale costituita da n. 4 uffici di mq. 87 di superficie utile, disimpegno, antibagno e bagno, magazzino con vano scala, locale di riposo, locale di sgombero, n. 2 tettoie aperte e cortile esclusivo. piano primo: magazzino, locale espositivo di mq. 90 di superficie utile e terrazzo coperto. La consistenza globale dell'unità pignorata è di mq. 1.744,19 di superficie commerciale. Nel suo complesso, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, anche se bisognoso di una manutenzione ordinaria/straordinaria urgente su alcune porzioni soggette ad infiltrazioni meteoriche. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro si possono considerare in discrete condizioni. Gli elementi che compongono l'edificio sono in muratura, con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della sua realizzazione con criteri di edilizia strumentale (capannone tipico).		
Descrizione:	Fig.6 Mappale 418 Graffato con il 457 Sub.1 - Trattasi di immobile commerciale costruito nei primi anni del 1950 ad uso commercio agricolo (Ente Nazionale Risi), ristrutturato e convertito negli anni 90' ad esposizione, uffici e vendita di arredamenti per interni, libera su 4 lati ed edificato su due piani fuori terra avente cortile esclusivo. L'unità commerciale è formata da blocchi immobiliari di diverse forme ed altezze, formanti un unico corpo, comunicanti internamente tra loro, e destinati dalla ditta eseguita per la propria attività con locali ad uso magazzino, uffici direzionali ed esposizione mobili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 24, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	1110,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana, attualmente destinato ad incolto/prato, in buone condizioni vegetative se pur spontanee ed apparentemente non in stato di completo abbandono, posto a circa 107 m di altitudine s.l.m.		
Descrizione:	FG.6 MAPPALE 24 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 733, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	9380,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno a giacitura piana, posto a circa 107 m di altitudine s.l.m., attualmente destinato per la maggior parte della superficie ad incolto/prato in buone condizioni vegetative se pur spontanee, apparentemente non in stato di completo abbandono. Sul bene, insiste per una superficie di circa mq. 300 il sedime della strada di accesso ai beni 1 e 2 realizzato in asfalto in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	FG.6 MAPPALE 733 - - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 686, Qualità Bosco ceduo	Superficie	700,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana, attualmente destinato ad incolto/prato, in buone condizioni vegetative se pur spontanee apparentemente non in stato di completo abbandono, posto a circa 107 m di altitudine s.l.m.		
Descrizione:	FG.6 MAPPALE 686 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno	
Ubicazione:	Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 25, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	1340,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana, attualmente destinato ad incolto/prato, in buone condizioni vegetative se pur spontanee apparentemente non in stato di completo abbandono posto a circa 107 m di altitudine s.l.m.		
Descrizione:	FG.6 MAPPALE 25 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno

Ubicazione:	Borgo San Martino (AL) - STRADA CASALE VALENZA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 61, Qualità Orto irriguo	Superficie	2100,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana, posto a circa 107 m di altitudine s.l.m., attualmente destinato principalmente a strada di accesso alle unità immobiliari descritte nei beni 1 e 2. La strada realizzata in asfalto si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Le parti residuali della strada sono destinate ad incolto/prato in buone condizioni vegetative se pur spontanee apparentemente non in stato di completo abbandono.		
Descrizione:	FG.6 MAPPALE 61 - - Trattasi di terreno a giacitura piano su cui insiste la strada di accesso in asfalto ai beni 1 e 2. Le parti residuali della strada attualmente destinate ad incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 03/06/2004
Reg. gen. 3578 - Reg. part. 641
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO GIORGIO BARALIS DI CASALE MONFERRATO
Data: 27/05/2004
N° repertorio: 61976
N° raccolta: 11235
Note: Comunicazione n.506 del 5/8/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/7/2009. Cancellazione totale eseguita in data 13/8/2009 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 12/06/2009
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 488
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Rogante: NOTAIO MILANO ROBERTO DI CASALE MONFERRATO
Data: 10/06/2009
N° repertorio: 91429
N° raccolta: 7256
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.655,97
Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
Data: 29/07/2020
N° repertorio: 731
Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del



- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020
 Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304
 Quota: 1/1
 Importo: € 50.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 31.587,90
 Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
 Data: 03/08/2020
 N° repertorio: 4795
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020
 Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309
 Quota: 1/1
 Importo: € 85.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 38.734,31
 Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA
 Data: 14/07/2020
 N° repertorio: 4970
 N° raccolta: 2020
 Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TORINO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/09/2020
 Reg. gen. 3352 - Reg. part. 325
 Quota: 1/1
 Importo: € 102.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 67.883,92
 Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
 Data: 03/08/2020
 N° repertorio: 5300
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020
 Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428
 Quota: 1/1
 Importo: € 20.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 16.896,32
 Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
 Data: 12/10/2020
 N° repertorio: 1006
 N° raccolta: 2020



Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021
Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 03/06/2004
Reg. gen. 3578 - Reg. part. 641
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO GIORGIO BARALIS DI CASALE MONFERRATO
Data: 27/05/2004
N° repertorio: 61976
N° raccolta: 11235
Note: Comunicazione n.506 del 5/8/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/7/2009. Cancellazione totale eseguita in data 13/8/2009 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 12/06/2009
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 488
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: NOTAIO MILANO ROBERTO DI CASALE MONFERRATO
Data: 10/06/2009
N° repertorio: 91429
N° raccolta: 7256
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289
Quota: 1/1



Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.655,97
Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
Data: 29/07/2020
N° repertorio: 731

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020

Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 31.587,90

Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO

Data: 03/08/2020

N° repertorio: 4795

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020

Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 38.734,31

Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA

Data: 14/07/2020

N° repertorio: 4970

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TORINO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/09/2020

Reg. gen. 3352 - Reg. part. 325

Quota: 1/1

Importo: € 102.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 67.883,92

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 03/08/2020

N° repertorio: 5300

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020

Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Capitale: € 16.896,32
Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
Data: 12/10/2020
N° repertorio: 1006
N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021
Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.655,97
Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
Data: 29/07/2020
N° repertorio: 731
Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020
Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.587,90
Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
Data: 03/08/2020
N° repertorio: 4795
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020
Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309
Quota: 1/1



Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 38.734,31

Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA

Data: 14/07/2020

N° repertorio: 4970

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020

Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.896,32

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 12/10/2020

N° repertorio: 1006

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021

Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020

Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.655,97

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 29/07/2020

N° repertorio: 731



Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020

Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 31.587,90

Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO

Data: 03/08/2020

N° repertorio: 4795

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020

Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 38.734,31

Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA

Data: 14/07/2020

N° repertorio: 4970

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020

Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.896,32

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 12/10/2020

N° repertorio: 1006

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021

Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.655,97
Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
Data: 29/07/2020
N° repertorio: 731
Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020
Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.587,90
Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
Data: 03/08/2020
N° repertorio: 4795
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020
Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 38.734,31
Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA
Data: 14/07/2020
N° repertorio: 4970
N° raccolta: 2020
Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020
Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 16.896,32
Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
Data: 12/10/2020
N° repertorio: 1006
N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021
Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.655,97
Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE
Data: 29/07/2020
N° repertorio: 731
Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020
Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.587,90
Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO
Data: 03/08/2020
N° repertorio: 4795
- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020
Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309
Quota: 1/1



Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 38.734,31

Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA

Data: 14/07/2020

N° repertorio: 4970

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020

Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.896,32

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 12/10/2020

N° repertorio: 1006

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021

Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - STRADA CASALE VALENZA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/08/2020

Reg. gen. 2954 - Reg. part. 289

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.655,97

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 29/07/2020

N° repertorio: 731



Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI TREVISO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 20/08/2020

Reg. gen. 3174 - Reg. part. 304

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 31.587,90

Rogante: TRIBUNALE DI TREVISO

Data: 03/08/2020

N° repertorio: 4795

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 01/09/2020

Reg. gen. 3268 - Reg. part. 309

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 38.734,31

Rogante: TRIBUNALE DI VENEZIA

Data: 14/07/2020

N° repertorio: 4970

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

- **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI PORDENONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 19/11/2020

Reg. gen. 4535 - Reg. part. 428

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.896,32

Rogante: TRIBUNALE DI PORDENONE

Data: 12/10/2020

N° repertorio: 1006

N° raccolta: 2020

Note: Si precisa quanto segue: la detta ipoteca giudiziale grava anche su beni siti nel Comune di Borgo San Martino di proprietà per quote diverse del

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/04/2021

Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1590

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



