
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2025 del R.G.E.

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Codice fiscale: 05828330638

Partita IVA: 05828330638

Via San Giovanni sul Muro n. 9

20121 - Milano (MI)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	13
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	14

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	21

Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2025 del R.G.E.....	26
Lotto Unico	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1.....	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	28

INCARICO

In data 17/01/2026, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Marostica, 3 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, PEC massimiliano.da.cruz@geopec.it, Tel. 016158756, Fax 0161 58 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Appartamento a piano primo di stabile a regime condominiale composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, veranda, ripostiglio, poggiolo e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Cantina a piano interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Box auto a piano terreno in corpo accessorio di stabile a regime condominiale con accesso dal cortile comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Come richiesto dal mandato del G.E., il perito controllava la completezza della documentazione ex art. 567 comma II C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato ipotecario o dei registri immobiliari e visura catastali storica) rilevando che tale documentazione risulta completa. Il certificato ipotecario risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il certificato ipotecario contiene e riporta dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato. Il CTU ha provveduto all'acquisizione del certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile dell'esecutato.

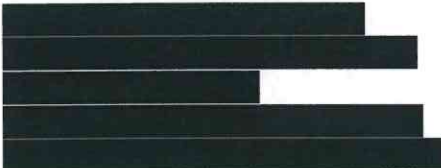
TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

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

- 

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

L'unità immobiliare in oggetto confina:

- a nord con vano scala comune e con altra unità immobiliare
- ad est in affaccio su cortile condominiale
- a sud in affaccio su cortile condominiale
- ad ovest in affaccio su cortile condominiale

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

L'unità immobiliare in oggetto confina:

- a nord con vano altra unità immobiliare
- ad est con cortile condominiale
- a sud con cortile condominiale
- ad ovest con corridoio comune

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

L'unità immobiliare in oggetto confina:

- a nord con cortile condominiale
- ad est con altra unità immobiliare
- a sud con particella 222 dello stesso foglio 23
- ad ovest con altra unità immobiliare

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	48,05 mq	60,82 mq	1	60,82 mq	3,10 m	1
Veranda	4,15 mq	4,87 mq	0,95	4,63 mq	3,10 m	1
Balcone	2,30 mq	2,30 mq	0,25	0,57 mq	0,00 m	1
Balcone	3,85 mq	3,95 mq	0,40	1,58 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				67,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,60 mq		

L'unità immobiliare in oggetto deriva dalla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione dell'originario sub. 19

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	11,15 mq	12,51 mq	0,20	2,50 mq	3,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,50 mq		

L'unità immobiliare in oggetto deriva dalla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione dell'originario sub. 19

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	11,40 mq	12,88 mq	1	12,88 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,88 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/01/1989	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 0,40 Piano 1
Dal 09/01/1989 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 0,40 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 20/03/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 177,66 Piano 1
Dal 20/03/2012 al 26/04/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 177,66 Piano 1-S1
Dal 26/04/2012 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 177,66 Piano 1-S1
Dal 09/11/2015 al 29/09/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 73 mq Rendita € 177,66 Piano 1-S1
Dal 29/09/2020 al 01/06/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 73 mq Rendita € 177,66 Piano 1-S1
Dal 01/06/2026 al 02/06/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 59, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 67 mq

		Rendita € 199,87 Piano 1
--	--	-----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/01/1989		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 0,40 Piano 1
Dal 09/01/1989 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 177,66 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 20/03/2012		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 177,66 Piano 1
Dal 20/03/2012 al 26/04/2012		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 177,66 Piano 1-S1
Dal 26/04/2012 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 177,66 Piano 1-S1
Dal 09/11/2015 al 01/06/2026		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 73 mq Rendita € 177,66 Piano 1-S1
Dal 01/06/2026 al 02/06/2026		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale 13 mq Rendita € 32,95 Piano s1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1984 al 09/01/1989	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 Rendita € 0,06 Piano T
Dal 09/01/1989 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 Rendita € 0,06 Piano T
Dal 01/01/1992 al 26/04/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 Rendita € 39,66 Piano T
Dal 26/04/2012 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 Rendita € 39,66 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/02/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 230, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 39,66 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	230	59	1	A4	4	4,5	67 mq	199,87 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	230				Ente urbano		1836			

Corrispondenza catastale

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

Relativamente a quanto trascritto nell'atto di pignoramento si precisa che l'unità immobiliare deriva dalla variazione dell'originario sub. 19 per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione per scorporo cantina effettuata come richiesto al punto 7 del quesito del G.E. ed autorizzato con provvedimento del 23/04/2026. Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	230	60	1	C2	6	11	13 mq	32,95 €	s1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	230				Ente urbano		1836			

Corrispondenza catastale

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

Relativamente a quanto trascritto nell'atto di pignoramento si precisa che l'unità immobiliare deriva dalla variazione dell'originario sub. 19 per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione per scorporo cantina effettuata come richiesto al punto 7 del quesito del G.E. ed autorizzato con provvedimento del 23/04/2026. Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	230	28	1	C6	5	12	13 mq	39,66 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	230				Ente urbano		1836			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Il sottoscritto effettuava un primo accesso alla presenza del Custode nominato in data 06/02/2026 al quale non si presentava il debitore esecutato. A seguito di contatto con il debitore, il Custode fissava regolare accesso presso gli immobili oggetto della procedura in data 24/02/2026. Il rilievo degli immobili è stato effettuato nell'accesso del 24/02/2026. A seguito di richiesta di accesso agli atti del 21/03/2026, l'ufficio tecnico del Comune di Casale Monferrato comunicava al sottoscritto l'esito delle ricerche effettuate presso gli archivi ed il CTU fissava appuntamento presso gli uffici in data 15/04/2026 ed in data 22/04/2026 trasmetteva al CTU la documentazione richiesta.

In data 23/04/2026 il CTU richiedeva proroga del termine della consegna dell'elaborato peritale all.Ill.mo G.E. che concedeva il differimento dei termini al 10/06/2026 autorizzando il perito stimatore a procedere alle pratiche di aggiornamento catastale relative all'immobile pignorato.

È stato richiesto all'Anagrafe Nazionale della popolazione residente il certificato di residenza e stato di famiglia dei debitori esecutati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Gli immobili si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Si sono rilevate macchie di umidità piuttosto estese su pavimento, soffitto e pareti perimetrali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Gli immobili pignorati risultano inseriti in contesto condominiale, e precisamente del "Condominio Olearo 1", sito in Casale Monferrato alla Via Antonio Olearo n.1. Parti comuni del suddetto edificio residenziale a 4 piani fuori terra ed un piano seminterrato sono: il tetto, la scala, i portoni, i vestiboli, i cortili, le facciate, le aree destinate a parcheggio, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e trasmissione per il gas, energia elettrica, ricezione radio-televisiva, ecc. e comunque le utilità comuni identificate catastalmente al Foglio 23, particella 230, sub. 49, Bene Comune non Censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Non si è rilevata agli atti l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Trattasi di appartamento facente parte di stabile a regime condominiale, edificato nel 1949 e sviluppantesi su 4 piani fuori terra oltre a piano seminterrato e n. 4 corpi di fabbrica accessori per autorimesse e cabina elettrica nel cortile condominiale. Il fabbricato è ubicato a Casale Monferrato, comune dotato di tutti servizi di prima necessita (scuole, supermercati, banche ecc.).

L'accesso al fabbricato avviene tramite portoncino condominiale pedonale al civico 1 di Via Olearo al quale è affiancato il portone metallico carraio.

L'immobile si presenta con finiture che risalgono alla data di costruzione del condominio con interventi di ristrutturazione nel servizio igienico e nell'angolo cottura.

Tutti i vani presentano pavimentazione in ceramica e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Il bagno presenta pareti rivestite parzialmente in piastrelle di ceramica per altezza pari a circa 2,00 m., l'angolo cottura presenta rivestimento in piastrelle di ceramica nella parete attrezzata di altezza pari a circa 1,00 m. e la veranda presenta rivestimento in piastrelle di ceramica sulle pareti perimetrali di altezza pari a circa 1,50 m.

L'appartamento che ha altezza media di 2,95 m. è composto come segue:

Ingresso di circa 4,50 mq.

Cucina di circa 7,25 mq. dalla quale si accede a Veranda chiusa con serramenti in legno vetro di circa 2,75 mq.,

Ripostiglio esterno di circa 1,40 mq. e Poggiolo di circa 2,30 mq.

Soggiorno di circa 15,70 mq.

Camera di circa 15,50 mq. dalla quale si accede al Balcone coperto di circa 3,85 mq.

Bagno di circa 5,10 mq. avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, wc, bidet e vasca da bagno.

Il portoncino di ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in legno vetro singolo protetti da persiane in legno e gli infissi interni sono in legno con specchiature in vetro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, gas da cucina, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con generatore a gas metano e radiatori in ghisa, climatizzatore di tipo split installato nella veranda ed antenna TV centralizzata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Trattasi di locale di deposito ad uso cantina facente parte di stabile a regime condominiale, edificato nel 1949 e sviluppantesi su 4 piani fuori terra oltre a piano seminterrato e n. 4 corpi di fabbrica accessori per autorimesse e cabina elettrica nel cortile condominiale. Il fabbricato è ubicato a Casale Monferrato, comune dotato di tutti servizi di prima necessita (scuole, supermercati, banche ecc.).

L'accesso al fabbricato avviene tramite portoncino condominiale pedonale al civico 1 di Via Olearo al quale è affiancato il portone metallico carraio.

La Cantina a piano seminterrato di circa 11,15 mq. con altezza di circa 3,00 m. presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti al rustico in mattoni ed in calcestruzzo a vista, portoncino in legno e finestra protetta da grata metallica.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Trattasi di box auto facente parte di corpo di fabbrica accessorio di stabile a regime condominiale, edificato nel 1982 e sviluppantesi su unico livello fuori terra di complesso residenziale composto complessivamente da un immobile a destinazione residenziale di complessivi 4 piani fuori terra oltre a piano seminterrato e n. 4 corpi di fabbrica accessori per autorimesse e cabina elettrica nel cortile condominiale. Il complesso è ubicato a Casale Monferrato, comune dotato di tutti servizi di prima necessita (scuole, supermercati, banche ecc.).

L'accesso al fabbricato avviene tramite portoncino condominiale pedonale al civico 1 di Via Olearo al quale è affiancato il portone metallico carraio.

Il Box auto a piano terra di circa 11,40 mq. con altezza di circa 2,15 m. presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti al rustico intonacate con porta basculante in acciaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Gli immobili risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1989 al 22/11/1994		Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferrara Ignazio	09/01/1989	52283	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato	10/02/1989	770	586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/1989 al 22/11/1994		Costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferrara	09/01/1989	52283	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato	17/02/1989	864	654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/1994 al 03/03/2020		Riunione di usufrutto di ##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2000 al 26/04/2012		Riunione di usufrutto di ##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2012		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carbone Alfonso	26/04/2012	56921	16140
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato	18/05/2012	2128	1698
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 21/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 18/05/2012
Reg. gen. 2129 - Reg. part. 226
Quota: 1/1
Importo: € 124.000,00
A favore di Cassa Di Risparmio Di Bra S.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 62.000,00
Rogante: Notaio Carbone Alfonso
Data: 26/04/2012
N° repertorio: 56922
N° raccolta: 16141

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 11/12/2025
Reg. gen. 6178 - Reg. part. 5148
Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

Il vigente P.R.G.C. di Casale Monferrato individua l'area su cui insistono gli immobili oggetto della procedura nella categoria d'uso del suolo (art.11 N.d.A.) e/o d'intervento (art. 13 N.d.A.) di tipo Br2, normata dall'art.13.4 delle N.d.A.

L'area risulta inserita in Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIb3 di cui all'art. 20.1 delle N.d.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.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.

In merito agli immobili in oggetto si reperivano i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso edilizio n. 61 del 31/08/1949

Non risultano ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in oggetto successive alla costruzione del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato reperito il certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Dall'analisi dei titoli edilizi si è potuto riscontrare che l'unità immobiliare presenta delle irregolarità edilizie che potranno essere rimosse o sanate dal futuro acquirente previo accordo con l'ufficio tecnico comunale, mediante opere di demolizione o la predisposizione di nuova pratica edilizia in sanatoria e di Deposito della Rappresentazione dello Stato Legittimo.

Le irregolarità riscontrate sono quelle di seguito elencate:

- presenza di porta tra corridoio di ingresso e cucina
- chiusura del vano di collegamento tra soggiorno e cucina
- diverso ingombro del cavedio per canne fumarie ed esalazione nel vano cucina
- modifica relativa a tutto il fabbricato consistente nel minor dimensionamento del balcone ad ovest per assenza dello sporto in facciata
- realizzazione di veranda e ripostiglio mediante chiusura del balcone ad est con serramenti in legno/vetro.

I primi quattro punti sopra elencati rientrano nei disposti di legge relativi alle tolleranze esecutive in quanto trattasi di interventi eseguiti sicuramente nel corso della realizzazione del fabbricato e possono essere regolarizzati dal futuro acquirente con una pratica di Deposito della Rappresentazione dello Stato Legittimo.

La veranda di cui all'ultimo punto è stata realizzata abusivamente e comporta incremento di superficie e di volumetria che potrebbero non risultare sanabili, rendendo necessaria la rimozione dei serramenti di chiusura. All'atto della predisposizione della pratica il futuro acquirente dovrà verificare con l'ufficio tecnico del comune di Casale Monferrato l'effettiva sanabilità del manufatto, ovvero procedere alla rimozione dello stesso.

I costi presunti per la regolarizzazione complessiva, comprensiva di sanatoria/demolizione della veranda, sono stimabili in circa € 2.000,00 per onorari professionali oltre ad oneri di legge, oblazione in sanatoria / costi di rimozione e smaltimento, eventuali oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, diritti di segreteria, eventuale aggiornamento catastale (in caso di rimozione della veranda), spese vive catastali nella misura di € 70,00. Per quanto riguarda la determinazione di diritti di segreteria, oblazione ed oneri di pertinenza comunale, questi potranno essere quantificati con l'ufficio tecnico comunale solo all'atto della predisposizione della pratica.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.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.

In merito agli immobili in oggetto si reperivano i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso edilizio n. 61 del 31/08/1949

Non risultano ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in oggetto successive alla costruzione del fabbricato.

Non è stato reperito il certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

In merito agli immobili in oggetto si reperivano i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione di edificare n. 186 del 10/11/1982
- Autorizzazione all'abitabilità - usabilità - agibilità n. 162 del 28/11/1984

Non risultano ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in oggetto successive alla costruzione del fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 780,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.503,73

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

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

Unità immobiliare accorpata contabilmente con appartamento a piano primo censito al sub. 59 (Bene n° 1 della presente relazione)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA ALESSANDRO OLEARO N.1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 35,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 34,16

Dalla documentazione fornita i conteggi relativi ai box sono relativi solo al rendiconto della gestione 2025.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1
Appartamento a piano primo di stabile a regime condominiale composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, veranda, ripostiglio, poggiolo e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 230, Sub. 59, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 230, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.800,00
Per determinare il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è inoltre consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria - Anno 2025 - Semestre 2 - Comune di Casale Monferrato - Zona C3/Semicentrale/Oltreponte-Ronzzone-Rotondino - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. 500,00
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1
Cantina a piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 230, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 230, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.250,00
Per determinare il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è inoltre consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria - Anno 2025 - Semestre 2 - Comune di Casale Monferrato - Zona C3/Semicentrale/Oltreponte-Ronzzone-Rotondino - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. 500,00 riferito alla superficie convenzionale ragguagliata con adeguato coefficiente nel calcolo della consistenza dell'immobile.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1
Box auto a piano terreno in corpo accessorio di stabile a regime condominiale con accesso dal cortile comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 230, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 230, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.152,00

Per determinare il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è inoltre consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria - Anno 2025 - Semestre 2 - Comune di Casale Monferrato - Zona C3/Semicentrale/Oltreponte-Ronzone-Rotondino - Box". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. 400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	67,60 mq	500,00 €/mq	€ 33.800,00	100,00%	€ 33.800,00
Bene N° 2 - Cantina Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	2,50 mq	500,00 €/mq	€ 1.250,00	100,00%	€ 1.250,00
Bene N° 3 - Garage Casale Monferrato (AL) - Via Alessandro Olearo n.1	12,88 mq	400,00 €/mq	€ 5.152,00	100,00%	€ 5.152,00
Valore di stima:					€ 40.202,00

Valore di stima: € 40.202,00 (diconsi euro quarantamiladuecentodue/00)

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Spese condominiali insolute	1.537,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamenti	4,70	€

Valore finale di stima: € 28.630,00 (diconsi euro ventottomilaseicentotrenta/00)

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

Vercelli, li 04/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Da Cruz Massimiliano

[Redacted signature]

✓

[Redacted signature]