



## TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	6
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	7
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	9
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12

<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	13
Normativa urbanistica .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	14
Regolarità edilizia .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	14
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3 .....	22



In data 06/12/2024, il sottoscritto Geom. Di Bernardo Aldo, con studio in Via Liutprando, 28 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email aldiello73@gmail.com, PEC aldo.dibernardo@geopec.it, Tel. 0142 451 389, Fax 0142 451 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 PREMESSA

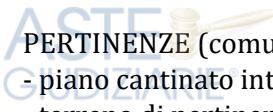
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3

 DESCRIZIONE**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**

Fabbricato abitativo bifamiliare risalente ad epoca remota, elevato a n. 2 piani f.t. e così suddiviso:

- appartamento a PT di mq 76 calp. OCCUPATO in discreto stato di manutenzione ed abitabile composto da ingresso/disimpegno, cucina, ampio soggiorno, bagno e n. 2 camere da letto;
- appartamento a P1° di mq 84 calp. da riattare con opere di ristrutturazione interrotte e composto da ingresso/disimpegno, cucina, ampio soggiorno, bagno, n. 2 camere da letto, n. 2 balconi, vano scala esterno in precario stato per l'accesso all'immobile.

 PERTINENZE (comuni):

- piano cantinato interrato di circa mq 75 utili raggiungibile da vano scala indipendente.
- terreno di pertinenza del fabbricato (mapp. 36) di mq 500 utili;
- ed entrostante, terreno agricolo scosceso di mq 900 (mapp. 35) - bene n. 2.

\* Si segnalano € 5.000,00 di spese di regolarizzazione edilizia da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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.

Come meglio esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Chiara Reposo), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 14/02/2025.

Stato di possesso: al sopralluogo era presente solamente la madre dell'esecutata che risiede nell'immobile a PT

senza alcun titolo; mentre l'esecutata risulta risiedere in altro comune della provincia di Asti come è emerso dalle indagini presso l'Anagrafe nazionale (ved. Certificato di residenza all'allegato 6).

In tale sede, lo scrivente ha effettuato le operazioni consistenti nella verifica degli spazi interni con misurazione con conseguente redazione "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2) al fine della determinazione delle effettive superfici; scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno (compresi i terreni circostanti) per redazione della documentazione fotografica (ved. allegato 1).

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3

il terreno agricolo di mq 900 (mapp. 35) è compreso nella descrizione del bene n. 1



La vendita del bene non è soggetta IVA.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3

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

ved. RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3

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

ved. RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

## TITOLARITÀ

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3



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



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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto degli immobili come riportato sull'Atto di Compravendita (ved. Allegato 7)



#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**



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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto degli immobili come riportato sull'Atto di Compravendita (ved. Allegato 7)

## **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**

Consultando l'estratto di mappa (ved. Allegato 3), gli immobili oggetto di perizia considerati come ad un corpo unico (LOTTO UNICO) e identificati a CATASTO TERRENI al Fg 42 mapp. 36 e 35, confinano:

- a nord col mapp. 213 (sedime di proprietà per 2/9 in capo all'esecutata non compreso nella presente perizia);
- ad est con i mapp. 176 e 177;
- a sud con mapp. 278 (trattasi di piccolo sedime di mq 20 quale Ente urbano e limitrofo alla strada provinciale)
- ad ovest con le particelle 166 e 389.



#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**



ved. confini del bene n. 1



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,36 mq	100,70 mq	1	100,70 mq	2,95 m	T
Abitazione	84,04 mq	105,56 mq	0,60	63,34 mq	3,00 m	1°
Cantina	75,00 mq	105,56 mq	0,20	21,11 mq	2,40 m	S1 e 1
<b>Total superficie convenzionale:</b>				<b>185,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>185,15 mq</b>		

\* le superfici nette dei singoli vani sono evidenziate nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2).

\* la superficie pertinenziale del mapp.36 di circa mq 500 non è compresa nella superficie convenzionale.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	900,00 mq	900,00 mq	1	900,00 mq	0,00 m	
<b>Total superficie convenzionale:</b>				<b>900,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>900,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**

Il sub. 5 del mapp. 36 (cantina) è stato censito con Pratica n. AL0043829 del 30/04/2025 in atti dal 02/05/2025 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 43829.1/2025) a firma dello scrivente;

Il sub. 7 del mapp. 36 (Appartamento a PT) ha cambiato identificativo da sub. 1 a sub. 7 a seguito di

VARIAZIONE CATASTALE del 05/05/2025 Pratica n. AL0044184 a firma dello scrivente in atti dal 06/05/2025 per DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44184.1/2025); altri dati precedenti: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Il sub. 8 del mapp. 36 (Appartamento a P1°) ha cambiato identificativo da sub. 4 a sub. 8 a seguito di VARIAZIONE CATASTALE del 05/05/2025 Pratica n. AL0044185 a firma dello scrivente in atti dal 06/05/2025 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44185.1/2025); altri dati precedenti: Impianto meccanografico del 30/06/1987



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	36	7	2	A4	3	vani 7,5	99 mq	224,66 €	T	
	42	36	8	2	A4	3	vani 4	110 mq	119,82 €	1	
	42	36	5	2	C2	2	mq 75		61,97 €	S1, T	

### Corrispondenza catastale



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

\* Si precisa che esiste BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte comune) comune ai subalterni 7, 8 e 5 soprariportati con i seguenti dati derivanti da RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA: CATASTO FABBRICATI Fg 42 mapp.36 sub. 6.

inoltre il mapp. 36 del Fg 42 è individuato al Catasto terreni come Ente urbano di mq 620.

\* il terreno agricolo Fg 42 mapp. 35 (BENE N. 2) di mq 900 entrostante il fabbricato risulta censito a vigneto ma di fatto incolto.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**

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
42	35				Vigneto	1	0900 mq	11,39 €	7,2 €	

\* il terreno agricolo Fg 42 mapp. 35 di mq 900 entrostante il fabbricato risulta censito a vigneto ma di fatto incolto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3

Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo oggetto di perizia, è un fabbricato risalente ad epoca remota (presumibilmente anni '20 circa) e composto da n. 2 appartamenti:

a PT occupato ed in discrete condizioni;

a P1° ed ultimo con opere di ristrutturazione interrotte.

In quest'ultimo immobile è possibile notare dal soffitto in alcuni punti: distaccamento dell'intonaco con presenza di ammaloramento della putrella, macchie di condensa/umidità (ved. foto 52-54).

Sebbene non necessitino interventi urgenti, sarà opportuno considerare una ripassatura del tetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

coperture a due falde costituite da orditura in legno e manto in onduline con sovrastante tegole piane (marsigliesi);

struttura portante: in blocchi di tufo e mattoni pieni;

Solai: caldane in cls tra PT e 1°; voltini in laterizio e putrelle tra P1° e tetto.

Scale: internamente per la cantina in muratura ed esternamente per il P1° in metallo (struttura precaria per l'eccessiva pendenza);

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato bianco datato.

### FINITURE ED IMPIANTI APPARTAMENTO A PT (Fg 42 mapp. 36 sub. 7 – già sub.1)

Pavimenti: prevalentemente graniglia di vaia tipologia a seconda dei vani risalente agli anni '60, ceramica 30x30 chiara recente in cucina, piastrelle finto mosaico recente nel bagno;

Rivestimenti interni: intonaco di cemento colorato variagato a secondo degli ambienti (vetusto), piastrelle finto mosaico recente nel bagno;

Solai: caldane in cls tra PT e 1°;

Infissi esterni: porta d'ingresso in legno massello (recente) a 2 battenti (apertura grande e piccola) con parziale vetrata; porta finestra cucina in legno con doppi vetri (recente); finestre (alcune recenti con doppi vetri ed altre con vetro singolo); a completamento delle finestre, veneziane ed inferiate in metallo antiintrusione;

Infissi interni: porte in legno tamburato (vetuste e scadenti) con vetro smerigliato;

Impianti: idrici presenti (cucina e bagni); elettrici datati; elementi radianti presenti in tutti gli ambienti in alluminio; la caldaia è presente nella cucina.

L'altezza tra pavimento e soffitto è di mt 2,95.

### FINITURE ED IMPIANTI APPARTAMENTO A PT (Fg 42 mapp. 36 sub. 8 – già sub.4)

Pavimenti: prevalentemente piastrelle in ceramica ed in parte in graniglia datate (anni '60);

Rivestimenti interni: intonaco di cemento colorato (vetusto);

Solai: (tra P1° e sottotetto) putrelle e laterizio lungo i vani laterali; volta a botte in ingresso e bagno;

Infissi esterni: porta d'ingresso in legno massello (vetusta) a 2 battenti; n.2 finestre in legno con doppi vetri e le

altre (comprese n.2 porte-finestre con accesso al balcone su retro) vetuste con vetro singolo; a completamento delle finestre, inferiate in metallo antiintrusione (eccetto le n. 2 porte finestre);  
Infissi interni: porte in legno tamburato (vetuste e scadenti) con vetro smerigliato;  
Impianti: idrici presenti (cucina e bagni) tracciati ma scoperti; elettrici vetusti; impianti termici tracciati ma scoperti ma alcuni gli elementi radianti in alluminio (datati) risultano alcuni rimossi e alcuni assenti presenti; la caldaia è presente nella cucina ancora incellofanata.  
L'altezza tra pavimento e soffitto è di mt 3,00 lungo i vani laterali e di hm 3,18 su ingresso e bagno.

#### CANTINA A P1°S (Fg 42 mapp. 36 sub. 5 - RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA)

Pavimenti: battuto;

Rivestimenti interni: al grezzo con mattoni e tufo a vista;

Solai: voltini con putrelle e laterizio;

Impianti: elettrici non sottotraccia;

L'altezza tra pavimento e soffitto è di hm 2,40.

#### ASTE GIUDIZIARIE® STATO DI OCCUPAZIONE

#### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come meglio esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Chiara Reposo), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 14/02/2025.

Al sopralluogo era presente solamente la madre dell'esecutata che risiede nell'immobile a PT senza alcun titolo.

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

VED. BENE N 1

#### PROVENIENZE VENTENNIALI

#### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1986 al 01/02/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL)	27/11/1987		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Casale Monferrato	27/11/1987	5187	3939	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL)		65	911	
Dal 01/02/2001 al 04/06/2001	**** Omissis ****	<b>Donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Massimo Cagnacci - Casale M.to	01/02/2001	3994	1
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Casale Monferrato	09/02/2001	921	632	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 04/06/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Massimo Cagnacci	04/06/2001	5120	2128
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Casale Monferrato	07/06/2001	2986	2154	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Accettazione di Eredità, derivante da Atto di Donazione notaio Cagnacci di Casale Monferrato (AL) del 01/02/2001 rep. 3994/1, ed ivi trascritta il 04/04/2025 ai nn. Reg.gen 1667 e Reg.Part. 1354, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto a Casale M.to il 06/09/1986 (per la quota di 14/72 di proprietà) a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 14/72 di proprietà);

Accettazione di Eredità, derivante da Atto di Compravendita notaio Cagnacci di Casale Monferrato (AL) del 04/06/2001 rep. 5120, ed ivi trascritta il 04/04/2025 ai nn. Reg.gen 1666 e Reg.Part. 1353, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto a Casale M.to il 06/09/1986 (per la quota di 35/72 di proprietà) a:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 21/72 di proprietà),  
e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la quota di 14/72 di proprietà).

N.B.: NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA' DELL'ESECUTATA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Altre Provenienze e Atti

Originariamente:

(in parte) Compravendita con Atto a rogito notaio Gabriele Guerrera di Casale Monferrato (AL) del 27/12/1983 rep. 3593/1008 trascritto il 24/01/1984 al Reg.Part. 400, successivamente rettificato nella sola nota del 23/04/1996 Reg. gen. 1844 Reg. part. 1456

(in parte) con Atto a rettifica dati catastali a rogito notaio Massimo Cagnacci di Casale Monferrato (AL) del 01/02/2001 rep. 3994/1925 trascritto il 09/02/2001 ai nn. Reg.gen 920 e Reg.Part. 631.

(in parte) in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al 1957

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3

Il bene in questione risulta avere le stesse provenienze del bene n. 1

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 28/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Casale M.to il 01/03/2018  
Reg. gen. 1017 - Reg. part. 100  
Quota: 1/1  
Importo: € 591.446,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 591.446,30  
Rogante: Tribunale di Asti  
Data: 19/02/2018  
N° repertorio: 235

##### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Casale M.to il 23/07/2018  
Reg. gen. 3680 - Reg. part. 2980  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Casale M.to il 09/10/2024

Reg. gen. 4829 - Reg. part. 4042

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario risultano in essere:

ISCRIZIONE – n.1 IPOTECA GIUDIZIALE : imposta di € 2.957,23 (0,5% x importo di € 591.446,30) + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 3.051,23

TRASCRIZIONE – PIGNORAMENTO IMM del 2018.: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

TRASCRIZIONE – PIGNORAMENTO IMM del 2024.: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

SOMMA: n.1 ipoteche di € 3.051,23,00 + n.2 pignoramenti di € 294,00 cad. = € 3.639,23



\* I calcoli sovraespressi sono stati effettuati sulla base astratta dei dati in possesso dello scrivente, ricordando che, come previsto dal Tribunale di Vercelli per quanto riguarda il contenuto delle ordinanze di vendita, sarà compito del Professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione, calcolare gli oneri inerenti al passaggio di proprietà, alla richiesta di eventuali agevolazioni e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.



immobili colpiti per le n. 3 formalità di cui sopra (ved. Allegato 11):

per l'intera quota di proprietà

CATASTO TERRENI al Fg 42, mapp. 35, vigneto di mq 900

CATASTO FABBRICATI al Fg 42, mapp. 36, sub. 1 (ora sub. 7)

CATASTO FABBRICATI al Fg 42, mapp. 36, sub. 4 (ora sub. 8)

CATASTO TERRENI al Fg 42, mapp. 36 (Ente urbano di mq 620) ed

CATASTO TERRENI al Fg 42, mapp. 213 di mq (ferrovia di mq 840)\*



\* come già segnalato quest'ultimo immobile (NON CONSIDERATO NELLA PRESENTE PERIZIA) risulta catastalmente ancora intestato interamente al decuius ma di fatto di proprietà in capo alla p.esecutata per la quota di 2/9.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**

il bene in questione risulta avere le stesse formalità pregiudizievoli del bene n. 1



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**

Dal consulto del CDU, allegato 9 della presente, si rileva che tutta l'area, in cui rientrano gli immobili oggetto di perizia, è classificata come Ef: Parti di territorio preminentemente destinate ad usi agricoli, aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale; di rilevante interesse paesistico ambientale classificabili anche come aree pre-parco....

Inoltre, ricadono in Area omogenea classe Iib-Aree di collina dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica sono legate a modesta aclività.

Vincoli:

Fasce di rispetto stradali-Aree di categoria E e F;

Aree di notevole interesse pubblico (Galassini);

Aree di ambito di operatività diretta (P.T.O.);

Fasce ambientali fluviali;

Area contigua della fascia fluviale del Po.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**

COME DA BENE N. 1

Dal consulto del CDU, allegato 9 della presente, si rileva che tutta l'area, in cui rientrano gli immobili oggetto di perizia, è classificata come Ef: Parti di territorio preminentemente destinate ad usi agricoli, aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale; di rilevante interesse paesistico ambientale classificabili anche come aree pre-parco....

Inoltre, ricadono in Area omogenea classe Iib-Aree di collina dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica sono legate a modesta aclività.

Vincoli:

Fasce di rispetto stradali-Aree di categoria E e F;

Aree di notevole interesse pubblico (Galassini);

Aree di ambito di operatività diretta (P.T.O.);

Fasce ambientali fluviali;

Area contigua della fascia fluviale del Po.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato oggetto di perizia, con ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato (AL) in capo a tutti i dante causa (ved. Allegato 10 pagg. 30-31), sono emerse le seguenti pratiche edilizie, elencate in ordine cronologico decrescente:

Concessione edilizia n. 54 del 10/04/2002 n prot. 2001/33943 (ved. Allegato 10 pagg. 2-17) con oggetto "RISTRUTTURAZIONE, REALIZZAZIONE PORTICO APERTO USO ABITAZIONE" a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indirizzo: strada Pontestura, 3;

Autorizzazione paesaggistica n. 8 del 15/11/2001 n prot. 2001/21389 (ved. Allegato 10 pagg. 18-21) per "RISTRUTTURAZIONE, REALIZZAZIONE PORTICO APERTO USO ABITAZIONE" a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indirizzo: strada Pontestura, 3;

Permesso edilizio n. 132 del 07-09-1970 n prot. 1970/9087/1570 (ved. Allegato 10 pagg. 22-28) per "SISTEMAZIONE FABBRICATO ABITAZIONE" a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indirizzo: strada Pontestura, 3;



### **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.

Consultando gli elaborati grafici delle pratiche più recenti (ovvero la Concessione edilizia del 2002 conseguente all'autorizzazione paesaggistica) con quanto rilevato dal sopralluogo effettuato in data 14/02/25, si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

#### **DIFFORMITA' ESTERNE**

- mancata realizzazione del porticato a PT;
- scala esterna per accesso al P1° realizzata in totale difformità a quanto previsto;
- apertura di porta-finestra (era prevista solo finestra) del bagno per accesso a balcone del P1°;

#### **DIFFORMITA' INTERNE**

- apertura porta tra soggiorno a ingresso a PT che doveva essere necessariamente prevista (tale difformità risulta una dimenticanza e pertanto solamente un errore grafico).

Le difformità sopraelencate risultano meglio evidenziate nel Rilievo degli immobili di cui all'allegato 2 della presente perizia, redatto e prodotto dallo scrivente.

In data 19/02/25, lo scrivente recandosi presso l'Ufficio urbanistica di Casale M.to ha appurato la sanabilità delle irregolarità riscontrate trattandosi che gli immobili sono soggetti a paesaggistica e Parco del Po e, pertanto, sono state prospettate le pratiche da adempiersi e calcolati i relativi costi per la regolarizzazione edilizia:

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA Art. 167 del DL 42/2004 per difformità prospettica con oggetto: " Modifica di apertura e diversa realizzazione di scala esterna"

€ 516,00 di sanzione

€ 107,00 di diritti di segreteria

€ 16,00 x 2 di marche bollo

Conseguentemente, dopo l'approvazione della pratica sopraindicata è necessario presentare relativa SCIA in SANATORIA

€ 1032,00 di sanzione

€ 107,00 di diritti di segreteria

€ 16,00 x 2 di marche bollo

Per tali adempimenti si stimano circa € 2.200,00 + iva (22%) di onorari del professionista.

E pertanto la sommatoria dei costi sopraindicati ammonta ad: € 4.510 che arrotondato da € 5.000,00, costi da



detrarre dal valore di stima degli immobili del LOTTO UNICO destinato alla vendita e da assoggettare all'aggiudicatario.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia, sono rappresentati da un fabbricato abitativo elevato a n. 2 piani f.t. composto da n. 2 distinte UUII con entrostante scarsa superficie di terreno agricolo non coltivato; per il contesto rappresentato dalle pertinenze comuni alle due abitazioni e lo stato in cui versano gli immobili, si ritiene più opportuno formare un LOTTO UNICO destinato alla vendita.

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

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3

Fabbricato abitativo bifamiliare risalente ad epoca remota, elevato a n. 2 piani f.t. e così suddiviso: - appartamento a PT di mq 76 calp. OCCUPATO in discreto stato di manutenzione ed abitabile composto da ingresso/disimpegno, cucina, ampio soggiorno, bagno e n. 2 camere da letto; - appartamento a P1° di mq 84 calp. da riattare con opere di ristrutturazione interrotte e composto da ingresso/disimpegno, cucina, ampio soggiorno, bagno, n. 2 camere da letto, n. 2 balconi, vano scala esterno in precario stato per l'accesso all'immobile. PERTINENZE (comuni): - piano cantinato interrato di circa mq 75 utili raggiungibile da vano scala indipendente. - terreno di pertinenza del fabbricato (mapp. 36) di mq 500 utili; - ed entrostante, terreno agricolo scosceso di mq 900 (mapp. 35) - bene n. 2. \* Si segnalano € 5.000,00 di spese di regolarizzazione edilizia da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 36, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 42, Part. 36, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 42, Part. 36, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 68.505,50

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione: Aste Giudiziarie®

Agenzia delle Entrate di Alessandria OMI

Borsino immobiliare

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3

il terreno agricolo di mq 900 (mapp. 35) è compreso nella descrizione del bene n. 1

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 35, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 1.530,00



Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Alessandria OMI  
Borsino immobiliare

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona



E' opportuno considerare che il bene in questione è limitrofo al fondo del fabbricato e, pertanto, risulta parte integrante della pertinenza.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3	185,15 mq	370,00 €/mq	€ 68.505,50	100,00%	€ 68.505,50
Bene N° 2 - Terreno Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3	900,00 mq	1,70 €/mq	€ 1.530,00	100,00%	€ 1.530,00
Valore di stima:					€ 70.035,50



Valore di stima: € 70.035,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione edilizia	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 65.000,00**



Bene n. 1 (fabbricato con pertinenza)

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 185,15;

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 370 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;

Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 68.505,50.



Bene n. 2 (terreno agricolo)

NCT Fg 42, mapp. 35, vigneto (incolto), mq 900 x 1.70 €/mq= € 1.530,00

E' opportuno considerare che il bene in questione è limitrofo al fondo del fabbricato e, pertanto, risulta parte integrante della pertinenza.

In sintesi:

Bene n. 1 € 68.505,50 +

Bene n. 2 € 1.530,00 =

totale valore di stima € 70.035,50

che arrotondato da € 70.000,00 -

detrazione e 5.000,00 per regolarizzazione edilizia=

VALORE DEL LOTTO UNICO € 65.000,00

(diconsi Euro sessantacinquemila)



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito di scrupoloso confronto con il Custode nominato (Avv. Chiara Reposo) sulla verifica documentazione (ved. check list allegata alla presente perizia), lo scrivente perito stimatore sintetizza le tematiche e criticità già segnalate nella nota di deposito del 29/05/25:

### CATASTO

Variazione degli identificativi catastali dei n. 2 appartamenti (del fabbricato abitativo facenti parte il LOTTO UNICO) con nuovo accatastamento del piano cantinato per RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dal consulto della Relazione notarile in atti, aggiornata al 10/04/25 e da un controllo effettuato dal sottoscritto in data 28/05/25 esistono n. 3 formalità (ipoteca giudiziale del 2018 e n. 2 pignoramenti del 2018 e 2024) che colpiscono gli immobili oggetto di perizia con i vecchi identificativi.

### RINUNCIA del terreno al mapp 213 del Fg 42

Come intenzione alla rinuncia all'esecuzione del creditore precedente e come, conseguentemente, ordinato dalla S.V. la cancellazione della trascrizione del pignoramento di quest'ultimo immobile censito a CATASTO TERRENI al Fg 42, mapp. 213 di mq 840, si segnala che non sono rinvenute ANNOTAZIONI in merito alla rinuncia.

\* come già segnalato quest'ultimo immobile risulta catastalmente ancora intestato interamente al decuius ma di fatto di proprietà in capo alla p.esecutata per la quota di 2/9 ed allo stato attuale non risulta possibile volturarlo.

### PROVENIENZE - CONTINUITA' DELLE TRASCIZIONI

Non si riscontra ACCETTAZIONE DI EREDITA' a favore dell'esecutata (SURBONE LUISA) e tale mancanza non risulta segnalata nella Certificazione notarile in atti.

Su quanto sopra descritto e già segnalato, e al fine di rispettare le scadenze, lo scrivente ha comunque redatto la presente relazione che rassegna con doverosa osservanza, rimettendosi al G.E. per i provvedimenti del caso.





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 16/06/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Bernardo Aldo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (72 foto)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo degli immobili in scala 1:100 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti catastali di mappa CT Fg 42 mapp. 36; Elenco subalterni, Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 06/05/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 06/05/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali Attuali CF Fg. 42 mapp. 36 (sub. 5,7,8) e plan. storiche CF Fg 42 mapp. 36 (sub. 1 e 4) (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato di residenza eseguita (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - pratica catastale TIPO MAPPAL del 15/04/25
- ✓ N° 8 Altri allegati - pratiche catastali VARIAZIONI CATASTALI (Aggiornamento al 06/05/2025)
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - CDU Fg 42 mapp. 36, 35, 213 (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 11 Altri allegati - Indagine ipotecaria in capo alla p. eseguita e relative note (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Atti di Provenienza
- ✓ N° 13 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS
- ✓ N° 14 Altri allegati - check list
- ✓ N° 15 Altri allegati - invio perizia alle parti



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3  
Fabbricato abitativo bifamiliare risalente ad epoca remota, elevato a n. 2 piani f.t. e così suddiviso: - appartamento a PT di mq 76 calp. OCCUPATO in discreto stato di manutenzione ed abitabile composto da ingresso/disimpegno, cucina, ampio soggiorno, bagno e n. 2 camere da letto; - appartamento a P1° di mq 84 calp. da riattare con opere di ristrutturazione interrotte e composto da ingresso/disimpegno, cucina, ampio soggiorno, bagno, n. 2 camere da letto, n. 2 balconi, vano scala esterno in precario stato per l'accesso all'immobile. PERTINENZE (comuni): - piano cantinato interrato di circa mq 75 utili raggiungibile da vano scala indipendente. - terreno di pertinenza del fabbricato (mapp. 36) di mq 500 utili; - ed entrostante, terreno agricolo scosceso di mq 900 (mapp. 35) - bene n. 2. \* Si segnalano € 5.000,00 di spese di regolarizzazione edilizia da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 36, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 42, Part. 36, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 42, Part. 36, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Dal consulto del CDU, allegato 9 della presente, si rileva che tutta l'area, in cui rientrano gli immobili oggetto di perizia, è classificata come Ef: Parti di territorio preminentemente destinate ad usi agricoli, aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale; di rilevante interesse paesistico ambientale classificabili anche come aree pre-parco.... Inoltre, ricadono in Area omogenea classe Iib-Aree di collina dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica sono legate a modesta aclività. Vincoli: Fasce di rispetto stradali-Aree di categoria E e F; Aree di notevoloe interesse pubblico (Galassini); Aree di ambito di operatività diretta (P.T.O.); Fasce ambientali fluviali; Area contigua della fascia fluviale del Po.

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3  
il terreno agricolo di mq 900 (mapp. 35) è compreso nella descrizione del bene n. 1

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 35, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: COME DA BENE N. 1 Dal consulto del CDU, allegato 9 della presente, si rileva che tutta l'area, in cui rientrano gli immobili oggetto di perizia, è classificata come Ef: Parti di territorio preminentemente destinate ad usi agricoli, aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale; di rilevante interesse paesistico ambientale classificabili anche come aree pre-parco.... Inoltre, ricadono in Area omogenea classe Iib-Aree di collina dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica sono legate a modesta aclività. Vincoli: Fasce di rispetto stradali-Aree di categoria E e F; Aree di notevoloe interesse pubblico (Galassini); Aree di ambito di operatività diretta (P.T.O.); Fasce ambientali fluviali; Area contigua della fascia fluviale del Po.

**Prezzo base d'asta: € 65.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 36, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 42, Part. 36, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 42, Part. 36, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	185,15 mq
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato abitativo bifamiliare risalente ad epoca remota, elevato a n. 2 piani f.t. e così suddiviso: - appartamento a PT di mq 76 calp. OCCUPATO in discreto stato di manutenzione ed abitabile composto da ingresso/disimpegno, cucina, ampio soggiorno, bagno e n. 2 camere da letto; - appartamento a P1° di mq 84 calp. da riattare con opere di ristrutturazione interrotte e composto da ingresso/disimpegno, cucina, ampio soggiorno, bagno, n. 2 camere da letto, n. 2 balconi, vano scala esterno in precario stato per l'accesso all'immobile. PERTINENZE (comuni): - piano cantinato interrato di circa mq 75 utili raggiungibile da vano scala indipendente. - terreno di pertinenza del fabbricato (mapp. 36) di mq 500 utili; - ed entrostante, terreno agricolo scosceso di mq 900 (mapp. 35) - bene n. 2. * Si segnalano € 5.000,00 di spese di regolarizzazione edilizia da assoggettare all'acquirente oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - strada per Pontestura, 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 35, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	900,00 mq
<b>Descrizione:</b>	il terreno agricolo di mq 900 (mapp. 35) è compreso nella descrizione del bene n. 1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA PER PONTESTURA, 3**

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Casale M.to il 01/03/2018  
Reg. gen. 1017 - Reg. part. 100  
Quota: 1/1  
Importo: € 591.446,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 591.446,30  
Rogante: Tribunale di Asti  
Data: 19/02/2018  
N° repertorio: 235



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Casale M.to il 23/07/2018  
Reg. gen. 3680 - Reg. part. 2980  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Casale M.to il 09/10/2024  
Reg. gen. 4829 - Reg. part. 4042  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

