

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scagliotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza.....	16
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18



Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23



All'udienza del 08/11/2024, il sottoscritto Ing. Scagliotti Marco, con studio in Via Fiume Sesia, 8 - 13045 - Gattinara (VC), email ing.scagliotti@libero.it; ing.scagliotti@gmail.com, PEC marco.scagliotti2@ingpec.eu, Tel. 345 0679006, Fax 0163 833411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Massimo D'Azeglio n.2
- **Bene N° 2** - Locale terraneo ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Massimo D'Azeglio n.4





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Massimo D'Azeglio n.2

DESCRIZIONE

Negozio sito a piano terra costituito da due ampi locali entrambi con accesso pedonale dalla viabilità comunale, un locale ripostiglio che funge anche da anti-bagno e bagno. Il negozio è inoltre dotato anche di wc esterno situato nel piccolo cortile condominiale e di una cantina a piano interrato. L'accesso al cortile interno, unicamente pedonale, è al civico n. 4 di Via Massimo D'Azeglio. Il negozio è situato nel centro storico di Casale Monferrato e a poca distanza sono disponibili numerosi parcheggi, uno a circa 250 metri molto grande, e uno a circa 100 metri più piccolo.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 è stata sostituita dal certificato notarile depositato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari corretto pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

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

A nord il bene confina con la viabilità comunale, a est con la particella 4920 del foglio 36 a sud con le parti comuni (portico interno) del condominio nella quale è inserito il bene, a ovest con il corridoio di accesso pedonale condominiale che dal civico n.4 di Via Massimo D'Azeglio, porta al cortile interno condominiale.

La cantina a livello interrato confina con corridoio di accesso alle cantine, altra cantina, Via D'Azeglio e condominio di Via Balbo n.60.

Il piccolo WC nel cortile confina con il portico su un lato, su due lati con il cortile interno e sul quarto lato con altro edificio condominiale di Via D'Azeglio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	90,60 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	3,00 m	T
Cantina	10,60 mq	13,00 mq	0,2	2,60 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				111,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1999 al 21/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 704, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 54 mq Rendita € 705,58 Piano T - 1PS
Dal 21/12/2005 al 13/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 568, Sub. 1 Categoria B8 Cl.4, Cons. 54 mq Piano T - 1PS
Dal 13/07/2009 al 26/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 568, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 66 mq Rendita € 862,38 Piano S1-T
Dal 26/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 568, Sub. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 66 mq Rendita € 1.172,56

		Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 568, Sub. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 66 mq Superficie catastale 85 mq Rendita € 1.172,56 Piano S1 - T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	568	1		C1	6	66 mq	85 mq	1172,56 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Il bene oggetto di pignoramento è locato. Il soggetto debitore **** Omissis **** ha concesso in locazione alla ditta **** Omissis **** il bene con contratto stipulato in data 29/06/2022, quindi in data anteriore al pignoramento, e scadrà il 30/06/2026; lo stesso si rinnoverà tacitamente di quattro anni qualora non venga esercitata opzione di acquisto o intervenga disdetta nei termini di legge.

Il canone di locazione è stato stabilito in € 6.000,00 annue da corrispondere in rate trimestrali costanti anticipate di € 500,00 che devono essere versate entro il 5 di ogni mese.

Il contratto è risulta opponibile alla procedura esecutiva.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di pignoramento, attualmente utilizzato dal locatario come locale per attività commerciale e ufficio, risulta in buono stato di manutenzione. Il piccolo WC nel cortile non risulta utilizzato da tempo e all'interno sono depositati suppellettili.

PARTI COMUNI

Il bene è inserito in un condominio denominato D'AZEGLIO come riportato sulla targa affissa lungo Via Massimo D'Azeglio. Le parti comuni, come per i condomini, sono costituite dai beni comuni del condominio. Per meglio chiarire cosa si intende come "parti comuni" si riporta di seguito quanto riportato sulla nota di trascrizione del 17/09/1999 Registro generale n. 4887, Registro particolare n. 3505 relativa alla compravendita del bene:

"DATA 3 AGOSTO 1999 PROTOCOLLO B02450/99. LE UNITA IMMOBILIARI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO FANNO PARTE DI FABBRICATO COSTITUITO IN CONDOMINIO E COSTITUISCONO PERTANTO PROPRIETACOMUNE A TUTTI I CONDOMINI IL SUOLO SU CUI SORGE L'EDIFICIO, LE FONDAZIONI, I MURI MAESTRI, IL TETTO, IL SOTTOTETTO, LE SCALE, IL PORTONCINO E L'ANDRONE DI INGRESSO, TUTTO IL CORTILE, LE RETI DIFOGNATURA, I TUBI DI SCARICO DELLE ACQUE PIOVANE E DELLE ACQUE REFLUE, LE CANNE FUMARIE, ED IN GENERE TUTTE LE PARTI DELL'EDIFICIO NECESSARIE ALL'USO COMUNE, GLI IMPIANTI PER L'ACQUA ED ENERGIA ELETTRICA FINO AL PUNTO DI DIRAMAZIONE AI LOCALI DI PROPRIETA ESCLUSIVA DEI SINGOLI CONDOMINI, GLI IMPIANTI LUCE NELL'INGRESSO, NELLE SCALE E NEL CORTILE, TUTTE LE PORTE (AD ECCEZIONE DI QUELLE DI ENTRATA DI CIASCUNA UNITA IMMOBILIARE CHE APPARTENGONO AI PROPRIETARI DEI SINGOLI ALLOGGI)."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano particolari servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Di seguito si riporta un estratto della nota di trascrizione del 17/09/1999 Registro generale n. 4887, Registro particolare n. 3505 relativa alla compravendita del bene che richiama la "servitù di veduta" gravante a favore dell'area condominiale: "SI E' DATO ATTO CHE A FAVORE DELL'AREA CONDOMINIALE ED A CARICO DEL CONTIGUO FONDO DI VIA MASSIMO D'AZEGLIO N. 2, GRAVA SERVITU DI VEDUTA ESERCITATA DAI BALLATOI DEL PRIMO E SECONDO PIANO, COSI' COME MEGLIO PRECISATO NEL VERBALE DI TRANSAZIONE DEL PRETORE DI CASALE MONFERRATO IN DATA 8 NOVEMBRE 1962, REGISTRATO A CASALE MONFERRATO IL 10 NOVEMBRE 1962 AL N. 203 VOLUME 73 E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CASALE MONFERRATO IN DATA 21 NOVEMBRE 1962 AINN. 5300/1426/4035. A DETTO TITOLO LE PARTI HANNO FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO PER TUTTI I PATTI E LE CLAUSOLE IN ESSO CONTENUTI. SI HANNO PER QUI RIPORTATI E TRASCritti TUTTI I PATTI SPECIALI CONTENUTI NEL TITOLO."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dall'esame visivo del bene non sono emerse problematiche strutturali.

Il soffitto ha altezza da terra variabile, in quanto per la quasi totalità dei locali non è piano ma è costituito in parte da volta a crociera e in parte da archi. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di materiale ceramico così come le pareti del bagno fino all'altezza di 2,2 metri circa.

Le pareti del locale più a nord-est, attualmente utilizzato come ufficio dell'attività commerciale insediata, sono rivestite nella parte bassa, per una fascia di circa 60 cm di altezza dal pavimento, con pannelli verniciati come le pareti, questo per mascherare la risalita di umidità lungo le pareti (tale soluzione risulta ben realizzata e poco

visibile).

L'impianto elettrico è funzionante.

L'impianto di riscaldamento è funzionante, è costituito da una caldaia a metano e corpi scaldanti in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/07/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Data del contratto di affitto: 29/06/2022

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999 al 12/10/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Milano Roberto		21366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 12/10/2015	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Rondano	12/10/2015	16231	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 29/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Vercelli il 25/07/2024
 Reg. gen. 3811 - Reg. part. 310
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 54.659,82
 Spese: € 4.297,47
 Interessi: € 1.042,71

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili**
 Trascritto a Casale Monferrato il 18/09/2024
 Reg. gen. 4464 - Reg. part. 3748
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame del Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Monferrato Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164, Variante n.27 adottata con Delibera C.C. n.18 del 11/05/2022, il bene risulta ricadente in area classificata in Classe IIa regolato dall'art.20.1 delle N.d A. Norme specifiche per l'assetto idrogeologico e funzionale del suolo.

Il bene ricade nel centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, è emersa una sola pratica edilizia relativa al bene: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 235 del 21/09/1999, riguardante la sostituzione dei serramenti esterni, la sostituzione della zoccolatura esterna esistente e la realizzazione del locale WC.

L'agibilità a seguito dell'intervento è datata 13/11/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il certificato energetico dell'immobile depositato con la pratica edilizia presso l'ufficio tecnico comunale risulta scaduto il 30/10/2022.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.253,05

Importo spese straordinarie già deliberate: € 417,81

A seguito di richiesta di informazioni presso l'ufficio dell'amministratore condominiale **** Omissis **** è stato appurato quanto segue:

Le spese condominiali annue medie (proprietà + inquilino) sono di circa euro 900.00

Al momento sono in corso spese straordinarie per sostituzione grondaie e la quota di **** Omissis **** è euro 417.81

Il debito ad oggi di **** Omissis **** per spese ordinarie proprietà (euro 1253.05), straordinarie (euro 417.81),





spese ordinarie inquilino (euro 436.62) è in totale euro 2107.48.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale terraneo ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Massimo D'Azeglio n.4

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da due piccoli locali a piano terra utilizzabili come piccolo deposito.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 è stata sostituita dal certificato notarile depositato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari corretto pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 197/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 197/1000)

Il bene risulta di proprietà dei condomini che sono intestatari per millesimi in quanto i due locali oggetto di perizia non risultano classificati come beni comuni non censibili (B.C.N.C.).

CONFINI

I due locali confinano a nord con il piccolo cortile condominiale, a est con altra unità immobiliare condominiale, a sud e ovest con il mappale 2394 del foglio 36.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale 1 (ripostiglio)	9,80 mq	12,80 mq	0,50	6,40 mq	2,60 m	T
Locale 2 (ripostiglio)	6,40 mq	9,30 mq	0,50	4,65 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,05 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il locale 1 non è stato visionato perché chiuso a chiave, le misure sono state desunte dalla planimetria catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	568	15		C2	3	20 mq	13 mq	37,18 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. In planimetria catastale il locale deposito 1, situato verso est, è dotato di porta e finestra mentre nella realtà è presente solo la porta di accesso.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Il bene oggetto di pignoramento non è locato ma è a uso condominiale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di pignoramento, il locale deposito visionato (locale 2) è in pessime condizioni di manutenzione in quanto non utilizzato.

PARTI COMUNI

Il bene è inserito in un condominio denominato D'AZEGLIO come riportato sulla targa affissa lungo Via Massimo D'Azeglio. Le parti comuni, come per i condomini, sono costituite dai beni comuni del condominio. Per meglio chiarire cosa si intende come "parti comuni" si riporta di seguito quanto riportato sulla nota di trascrizione del 17/09/1999 Registro generale n. 4887, Registro particolare n. 3505 relativa alla compravendita del bene:

"DATA 3 AGOSTO 1999 PROTOCOLLO B02450/99. LE UNITA IMMOBILIARI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO FANNO PARTE DI FABBRICATO COSTITUITO IN CONDOMINIO E COSTITUISCONO PERTANTO PROPRIETACOMUNE A TUTTI I CONDOMINI IL SUOLO SU CUI SORGE L'EDIFICIO, LE FONDAZIONI, I MURI MAESTRI, IL TETTO, IL SOTTOTETTO, LE SCALE, IL PORTONCINO E L'ANDRONE DI INGRESSO, TUTTO IL CORTILE, LE RETI DIFOGNATURA, I TUBI DI SCARICO DELLE ACQUE PIOVANE E DELLE ACQUE REFLUE, LE CANNE FUMARIE, ED IN GENERE TUTTE LE PARTI DELL'EDIFICIO NECESSARIE ALL'USO COMUNE, GLI IMPIANTI PER L'ACQUA ED ENERGIA ELETTRICA FINO AL PUNTO DI DIRAMAZIONE AI LOCALI DI PROPRIETA ESCLUSIVA DEI SINGOLI CONDOMINI, GLI IMPIANTI LUCE NELL'INGRESSO, NELLE SCALE E NEL CORTILE, TUTTE LE PORTE (AD ECCEZIONE DI QUELLE DI ENTRATA DI CIASCUNA UNITA IMMOBILIARE CHE APPARTENGONO AI PROPRIETARI DEI SINGOLI ALLOGGI)."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano particolari servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il bene è di proprietà e utilizzo anche di altri condomini.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999 al 12/10/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Milano Roberto		21366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2015	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Rondano	12/10/2015	16231	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Gli intestati catastali attuali risultano essere i seguenti:

1. ##BALANZINO Alessia (CF BLNLSS77D56L219F)
 nata a TORINO (TO) il 16/04/1977##
 Diritto di: Proprietà per 135/2000
2. ##CARBONE Paola (CF CRBPLA60L67B885U)
 nata a CASALE MONFERRATO (AL) il 27/07/1960##
 Diritto di: Proprietà per 26/1000 in regime di separazione dei beni
3. ##CIBIN Ivana (CF CBNVNI80R64B885C)
 nata a CASALE MONFERRATO (AL) il 24/10/1980##
 Diritto di: Proprietà per 136/1000
4. ##CORDA Matteo (CF CRDMTT76L08B885F)
 nato a CASALE MONFERRATO (AL) il 08/07/1976##
 Diritto di: Proprietà per 135/2000
5. ##DE BIASI Anna Maria (CF DBSNMR39A59L058R)
 nata a TARZO (TV) il 19/01/1939##
 Diritto di: Usufrutto per 92/1000
6. ##GHI.BO FOR OFFICE SRL (CF 01136610068)
 sede in CASALE MONFERRATO (AL)##
 Diritto di: Proprietà' per 197/1000



7. ##GSM IMMOBILI S.S. (CF 91020350061)

sede in CAMINO (AL)##

Diritto di: Proprietà per 23/125

8. ##GUTTERO Sergio (CF GTTSRG63R25B885G)

nato a CASALE MONFERRATO (AL) il 25/10/1963##

Diritto di: Nuda proprietà per 46/1000 in regime di comunione dei beni

9. ##NOSENGO Giorgio (CF NSNGRG57M14B885L)

nato a CASALE MONFERRATO (AL) il 14/08/1957##

Diritto di: Proprietà per 26/1000 in regime di separazione dei beni

10. ##OSSELLA Monica Daniela (CF SSLMCD66B62L5700)

nata a VALENZA (AL) il 22/02/1966##

Diritto di: Nuda proprietà per 46/1000 in regime di comunione dei beni

11. ##DOGNAZZI Luca (CF DGNLCU00L07B885C)

nato a CASALE MONFERRATO (AL) il 07/07/2000##

Diritto di: Proprietà per 17/125

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 29/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 25/07/2024

Reg. gen. 3811 - Reg. part. 310

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 54.659,82

Spese: € 4.297,47

Interessi: € 1.042,71

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 18/09/2024

Reg. gen. 4464 - Reg. part. 3748

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame del Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Monferrato Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164, Variante n.27 adottata con Delibera C.C. n.18 del 11/05/2022, il bene risulta ricadente in area classificata in Classe IIa regolato dall'art.20.1 delle N.d A. Norme specifiche per l'assetto idrogeologico e



funzionale del suolo.
Il bene ricade nel centro storico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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.

Considerata la differente natura dei beni pignorati (negozi di unica proprietà dell'esecutato uno e locali ad uso condominiale, l'altro) e la loro situazione catastale, il sottoscritto esperto ha interpellato il Giudice dell'esecuzione in merito alla formazione di due lotti differenti.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Massimo D'Azeglio n.2
 Negozio sito a piano terra costituito da due ampi locali entrambi con accesso pedonale dalla viabilità comunale, un locale ripostiglio che funge anche da anti-bagno e bagno. Il negozio è inoltre dotato anche di wc esterno situato nel piccolo cortile condominiale e di una cantina a piano interrato. L'accesso al cortile interno, unicamente pedonale, è al civico n. 4 di Via Massimo D'Azeglio. Il negozio è situato nel centro storico di Casale Monferrato e a poca distanza sono disponibili numerosi parcheggi, uno a circa 250 metri molto grande, e uno a circa 100 metri più piccolo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 568, Sub. 1, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 46.872,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Casale Monferrato (AL) - Via Massimo D'Azeglio n.2	111,60 mq	420,00 €/mq	€ 46.872,00	100,00%	€ 46.872,00
Valore di stima:					€ 46.872,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale terraneo ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Massimo D'Azeglio n.4
Il bene è costituito da due piccoli locali a piano terra utilizzabili come piccolo deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 568, Sub. 15, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (197/1000)
Valore di stima del bene: € 435,37

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale terraneo Casale Monferrato (AL) - Via Massimo D'Azeglio n.4	11,05 mq	200,00 €/mq	€ 2.210,00	19,70%	€ 435,37
				Valore di stima:	€ 435,37

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che il bene 2 pur essendo un bene a uso condominiale la relativa proprietà risulta imputata in millesimi ai condomini, l'esecutato risulta proprietario per 197/1000.

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

Gattinara, li 15/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scagliotti Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria bene 1 e bene 2
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche dei beni
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione edilizia + agibilità bene 1
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Massimo D'Azeglio n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 568, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	111,60 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento, attualmente utilizzato dal locatario come locale per attività commerciale e ufficio, risulta in buono stato di manutenzione. Il piccolo WC nel cortile non risulta utilizzato da tempo e all'interno sono depositati suppellettili.		
Descrizione:	Negozio sito a piano terra costituito da due ampi locali entrambi con accesso pedonale dalla viabilità comunale, un locale ripostiglio che funge anche da anti-bagno e bagno. Il negozio è inoltre dotato anche di wc esterno situato nel piccolo cortile condominiale e di una cantina a piano interrato. L'accesso al cortile interno, unicamente pedonale, è al civico n. 4 di Via Massimo D'Azeglio. Il negozio è situato nel centro storico di Casale Monferrato e a poca distanza sono disponibili numerosi parcheggi, uno a circa 250 metri molto grande, e uno a circa 100 metri più piccolo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale terraneo			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Massimo D'Azeglio n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	197/1000
Tipologia immobile:	Locale terraneo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 568, Sub. 15, Categoria C2	Superficie	11,05 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento, il locale deposito visionato (locale 2) è in pessime condizioni di manutenzione in quanto non utilizzato.		
Descrizione:	Il bene è costituito da due piccoli locali a piano terra utilizzabili come piccolo deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		