

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Balzaretti Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA.....	17
Titolarità.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA.....	18
Confini.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°.....	18

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	18
Consistenza	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	20
Dati Catastali	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	21
Precisazioni	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	22
Patti	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	22
Stato conservativo	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	22
Parti Comuni	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	25
Provenienze Ventennali	25

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	26
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	28
Normativa urbanistica	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N° 29, piano 2°	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	39
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	40

All'udienza del 06/12/2024, il sottoscritto Geom. Balzaretti Cristina, con studio in Via San Paolo, 4 - 13100 - Vercelli (VC), email cristinabalzaretti@gmail.com, PEC cristina.balzaretti@geopec.it, Tel. 0161 702820, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N° 29, piano 2° (Coord. Geografiche: 45.09628, 8.55380)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N° 29, piano 2°

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura è sito in Casale Monferrato, una cittadina posta tra Alessandria (31Km. strada statale) e Vercelli (27 Km strada statale), è il secondo comune più popolato della provincia, dopo il capoluogo, nonché uno dei centri-zona provinciali in quanto sede dell'ospedale, del polo scolastico superiore e di altri servizi per i cittadini.

L'appartamento sito al 2° piano di Via G. MATteotti 29 risulta a ridosso del centro storico in zona residenziale identificata sul PRGC come zona Br1: area in gran parte o totalmente edificata.

Il più vicino centro commerciale **** Omissis **** dista 350 mt. ed è raggiungibile in 5 minuti a piedi.

La stazione ferroviaria dista km. 1.4 ed è raggiungibile in 14 minuti a piedi.

La farmacia più vicina dista 350 mt a piedi raggiungibile in n. 5 minuti.

L'Immobile dista dal centro città 550 mt ed è raggiungibile a piedi in 9 minuti.

La Via Giacomo Matteotti sulla quale si affaccia l'appartamento costeggia il Canale Lanza affiancato da piante di alto fusto lungo il quale è possibile parcheggiare liberamente.

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 non 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.

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)

Come da Certificato rilasciato dal Comune di Casale Monferrato l'Esecutata **** Omissis **** risulta essere separata legalmente in data 28/07/1993 con provvedimento del Tribunale di Casale Monferrato.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con cortile del fabbricato di civile abitazione censito alla particella 444, ad Est Mapp. 1472 con basso fabbricato adibito ad autorimesse, a Sud Via Mattetti ed a Ovest vano scala ed altra unità immobiliare adibita ad abitazione censita al Catasto Fabbricato del Comune di Casale Monferrato al F. 55, Mapp. 1191 sub. 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,08 mq	95,40 mq	1	95,40 mq	2,98 m	2°
Cantina	11,55 mq	15,22 mq	0,20	3,04 mq	1,95 m	S1
Balcone scoperto	6,84 mq	7,26 mq	0,25	1,81 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				100,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1976 al 12/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1191, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 91 mq Rendita € 284,05 Piano 2°
Dal 12/04/2006 al 14/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 1191, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 91,00 mq Rendita € 284,05 Piano 2°

Confermo che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	1191	5	001	A4	5	5,5 VANI	101 mq	284,05 €	2°- S1	

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

Esaminata la scheda catastale del bene pignorato ed in base al sopralluogo effettuato in data 30/12/24 si evidenzia che le correzioni riportate sulla medesima scheda (risalente al 22/08/1960) sono state effettuate dal tecnico catastale in base al sopralluogo previsto per la verifica delle consistenze dell'allora normativa vigente (apertura porta tra la cucina ed il soggiorno ed ambiente unico cucina e rip.).

Per quanto riguarda l'annessa cantina dal sopralluogo sul posto si riscontra una finestra lungo il muro perimetrale non riportata sulla suddetta scheda catastale per mero errore grafico.

Si segnala infine l'errata indicazione sulla visura catastale dei piani, in quanto non viene indicato il piano seminterrato corrispondente alla cantina di pertenza.

A fronte di ciò si ritiene opportuno procedere con l'aggiornamento catastale DOCFA per "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA", come da Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione, Pratica numero: AL0004920 del 27/01/2025 (di cui si allega copia completa),

PRECISAZIONI

E' stato richiesto estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutata presso gli uffici del Comune di Casale Monferrato (di cui si allega copia).

Inoltre si è proceduto all'accesso agli atti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Casale Monferrato l'08/01/2025.

PATTI

L'appartamento ad oggi risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in modesto stato di conservazione, in quanto gli infissi, la pavimentazione e gli impianti risultano dell'epoca della costruzione, fine anni 50 e carenti di manutenzione.

Alcune tapparelle e zanzariere risultano inutilizzabili.

Si rileva presenza di umidità e muffe su alcune pareti e soffitti degli ambienti. In particolare sul solaio del soggiorno si rilevano vistose macchie causate da una perdita d'acqua dall'alloggio soprastante, attualmente sanata.

L'appartamento è dotato di caldaia a condensazione di recente installazione che garantisce la produzione dell'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento.

L'appartamento è privo di qualsiasi contratto luce e gas in quanto la proprietà ha provveduto alla chiusura dei contatori.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale, posto al 2° piano senza ascensore con riscaldamento autonomo.

Lo stabile è a quattro piani fuori terra + un piano primo sottostrada.

Il condominio è composta da otto unità immobiliari di cui sei Categoria A04 (abitazione di tipo popolare), una Categoria A02 (abitazione di tipo civile) ed una Categoria C03 (laboratori per arti e mestieri).

Attualmente lo stabile viene amministrato da **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è situato in Via Giacomo Matteotti n° 29, a ridosso del Centro storico del Comune di Casale Monferrato.

Il fabbricato è composto da quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, dotato di scala interna rivestita in marmo, con pianerottoli in marmiglia, ringhiera in ferro e corrimano in legno.

Nel contesto condominiale l'appartamento oggetto di pignoramento è posto al secondo piano, il condominio è privo di ascensore.

Esternamente il condominio risulta essere intonacato e tinteggiato da tempo, le solette dei balconi su strada presentano vistose macchie di umidità.

La muratura portante è stata realizzata mista (CA e muratura).

La copertura a falde è realizzata in lastre coibentate in lamiera preverniciata di colore rosso (vedasi Permesso di Costruire n. 67 del 29/04/2010).

Tutti gli infissi esterni dell'appartamento risultano in legno a vetro singolo, così pure le tapparelle, entrambe in pessime condizioni.

Le porte interne sono in legno con inserti in vetro satinato, la porta d'ingresso risulta in legno tamburato a due ante. Si tenga presente che tutti i serramenti descritti risultano risalenti all'epoca della costruzione

dell'immobile, fine anni 50.

La pavimentazione delle camere e del soggiorno si presenta in piastrelle di graniglia di diversa tipologia e colore, mentre in cucina, bagno e corridoio la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di varia natura. La cucina ed il bagno presentano rivestimenti in ceramica alle pareti.

Le pareti ed i soffitti interne delle camere sono tinteggiate, presentano muffe e macchie di umidità in particolare in soggiorno dove si presume sia avvenuta una perdita d'acqua dal piano superiore ad oggi sanata.

Il riscaldamento è autonomo, la produzione dell'acqua calda sanitaria è garantito dalla caldaia a condensazione marca Remeha installata nel bagno, con regolare scarico di condensa tramite tubatura esterna innestata allo scarico del bidet. L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio.

Il bagno risulta di dimensioni ridotte con finestra, si compone di un lavabo, water, bidet e vasca da bagno con seduta.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

L'intero appartamento necessita di una manutenzione completa e radicale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1976 al 12/04/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. MARTINOTTI EZIO	15/12/1976	10527	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI CASALE MONFERRATO	29/12/1976	5569	4723
		Registrazione			
Dal 12/04/2006 al 14/01/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO CASALE MONFERRATO	23/12/1976	2259	422
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. MILANO	12/04/2006	85425	4992

		ROBERTO		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		CC.RR.II. DI CASALE MONFERRATO	21/04/2006	2280 1586
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI CASALE MONFERRATO aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/04/2006
Reg. gen. 2281 - Reg. part. 391
Quota: 1/1
Importo: € 129.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.800,00
Rogante: DOTT. MILANO ROBERTO
Data: 21/04/2006
N° repertorio: 85426
N° raccolta: 4993

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 30/10/2024
Reg. gen. 5171 - Reg. part. 4324

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade nella zona Br1 all'art. 13.4 delle Norme di Attuazione del PRGC del Comune di Casale Monferrato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dall'accesso Agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato si sono acquisiti i seguenti permessi edilizi riguardanti il fabbricato condominiale:

- Concessione n° 58 rilasciata il 09/04/1955 - Nuova costruzione fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra e copertura a terrazzo.
- Concessione n° 196 rilasciata il 04/10/1962 - Costruzione di un tetto a falde inclinate con manto in lastre di fibrocemento su grossa orditura.
- Permesso di Costruire n° 67 rilasciato il 29/04/2010 - intervento di manutenzione straordinaria art. 3 lett.b DPR n. 380/2001, riguardante la sostituzione dell'attuale manto di copertura in lastre di cemento-amianto con lastre di alluminio coibentate di colore rosso.

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.

Esaminati i permessi edilizi e la scheda catastale del bene pignorato ed in base al sopralluogo effettuato in data 30/12/24 si evidenziano delle correzioni riportate sulla medesima scheda (risalente al 22/08/1960 scheda di impianto) quindi si ritiene opportuno procedere con l'aggiornamento catastale con Pratica DOCFA per "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA". Si precisa che i dati catastali dell'immobile non hanno subito variazioni.

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione, Pratica numero: AL0004920 del 27/01/2025.

A livello urbanistico si ritiene opportuno procedere regolarizzando il tutto con Pratica Edilizia per il Deposito dello Stato Legittimo riferendosi all' art. 34bis DPR 380/2001, quantificabile come spesa intorno ad € 1200,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.634,44

L'Amministrato pro-tempore del Condominio in carica risulta:

**** Omissis ****.

Da informazioni assunte ad oggi le spese insolute risultano:

- Consuntivo Gest. 2023 € 633,51
- Preventivo Gest. 2024 € 1.000,93, per un totale complessivo di € 1.634,44 a cui andranno aggiunte le spese legali sostenute per il recupero crediti, ad oggi non quantificate.

Il conteggio a consuntivo Gest. 2024 verrà redatti dall'Amministratore pro-tempore a fine febbraio 2025 (come da informazioni assunte).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

L'immobile oggetto di procedura è sito in Casale Monferrato (AL), una cittadina posta tra Alessandria (31 km. strada statale) e Vercelli (27 Km. strada statale), il secondo comune più popolato della provincia dopo il capoluogo.

L'appartamento risulta facente parte di caseggiato di ringhiera nel centro storico del Comune di Casale Monferrato, di proprietà dell'esecutata, consistente in alloggio posto al piano primo al quale si accede da ingresso comune da Via Salandri e vano scala comune, tramite ballatoio e porzione di balcone di proprietà.

Via Salandri sulla quale si affaccia l'appartamento risulta essere a ridosso di Piazza Castello, la più nota piazza della cittadina, sulla quale si affaccia il Teatro Municipale.

I parcheggi sono garantiti da Piazza Castello ove si svolge il mercato comunale due volte alla settimana il martedì e venerdì.

Il più vicino centro commerciale risulta essere **** Omissis **** che dista 550 mt ed è raggiungibile a piedi in 8 minuti.

Piazza Castello risulta essere a 200 mt ed è raggiungibile in 2 minuti a piedi.

L'immobile dista del Centro Storico (Duomo) 300 mt. percorribili in 4 minuti a piedi.

La farmacia più vicina risulta a mt. 400, raggiungibile in 5 minuti a piedi.

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 non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di procedura è sito in Casale Monferrato (AL), una cittadina posta tra Alessandria (31 km. strada statale) e Vercelli (27 Km. strada statale), il secondo comune più popolato della provincia dopo il capoluogo.

Il magazzino risulta facente parte di caseggiato di ringhiera nel centro storico del comune di Casale Monferrato, di proprietà dell'esecutata.

Via Salandri risulta essere a ridosso di Piazza Castello, la più nota piazza della cittadina, sulla quale si affaccia il Teatro Municipale.

I parcheggi sono garantiti da Piazza Castello ove si svolge il mercato comunale due volte alla settimana il martedì e venerdì.

Il più vicino centro commerciale risulta essere **** Omissis **** che dista 550 mt ed è raggiungibile a piedi in 8 minuti.

Piazza Castello risulta essere a 200 mt ed è raggiungibile in 2 minuti a piedi.

L'immobile dista dal Centro Storico (Duomo) 300 mt. percorribili in 4 minuti a piedi.

La farmacia più vicina risulta a mt. 400, raggiungibile in 5 minuti a piedi.

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 non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata risulta essere separata legalmente con provvedimento del Tribunale di Casale Monferrato in data 28/07/1993, come da Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato il 12/12/2024.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

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)

L'esecutata risulta essere separata legalmente con provvedimento del Tribunale di Casale Monferrato in data 28/07/1993, come da Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato il 12/12/2024.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

L'immobile confina a Nord con fabbricato di civile abitazione censito alla particella 4289, del Foglio 36, ad Est altra UIU e ballatoio, a Sud con fabbricato di civile abitazione censito alla particella 4291 del Foglio 36, ad Ovest Via Salandri.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

L'immobile confina a Nord con l'androne comune di accesso allo stabile censito alla particella 4290, del Foglio 36, ad Est dal cortile comune allo stabile censito alla particella 4290, del Foglio 36 , a Sud con fabbricato di civile abitazione censito alla particella 4291 del Foglio 36, ad Ovest Via Salandri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	59,19 mq	76,14 mq	1	76,14 mq	3,04 m	1°
Balcone scoperto	2,04 mq	2,13 mq	0,25	0,53 mq	0,00 m	1°
Cantina	9,15 mq	13,06 mq	0,20	2,61 mq	2,65 m	1PS
Totale superficie convenzionale:				79,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	19,06 mq	25,24 mq	1	25,24 mq	3,20 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				25,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1989 al 30/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 488, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 VANI Rendita € 258,23 Piano 1°- 1PS
Dal 30/09/2011 al 29/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 488, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 VANI Rendita € 258,23 Piano 1°-1PS
Dal 29/01/2013 al 27/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 4290, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 VANI Superficie catastale 77 mq

	Rendita € 258,23 Piano 1° - 1 PS
--	-------------------------------------

Confermo che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1989 al 30/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 488, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 18 mq. Rendita € 45,55 Piano TERRA
Dal 30/09/2011 al 29/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 488, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 18 mq, Rendita € 45,55 Piano TERRA
Dal 29/01/2013 al 27/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 4290, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 18 mq, Superficie catastale 22 mq Rendita € 45,55 Piano TERRA

Confermo che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	4290	3	1	A4	5 vani	5	77 mq	258,23 €	1-1PS	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esaminata la scheda catastale del bene pignorato ed in base al sopralluogo effettuato il 15/12/25 si rilevano delle difformità inerenti alla distribuzione degli spazi interni e modifiche esterne.

L'immobile è stato oggetto di Concessione edilizia n. 172 del 1/09/1992, Protocollo 1992/16413 del 1/06/1992 in cui veniva richiesto lo spostamento della porta d'accesso dell'alloggio e costituzione di piccolo balcone prospiciente il ballatoio esistente.

Inoltre veniva rilasciata autorizzazione n° 142 del 10-4-1995 a rinnovo dell'Autorizzazione Edilizia n. 235 del 07/06/1994 per la quale per motivi familiari non aveva avuto seguito.

Il 14/06/1995 si è dato inizio ai lavori per la modifica del vano finestra verso cortile, demolizione tramezza interna per ampliamento zona ingresso/soggiorno ed integrazione servizio igienico.

A fronte di ciò si rileva che i permessi abilitativi rilasciati dal Comune di Casale Monferrato corrispondono allo stato di fatto dell'immobile, mentre risulta mancante l'aggiornamento catastale, pratica DOCFA del costo stimato in circa € 1.000,00 + oneri fiscali ed € 140,00 diritti Ufficio Entrate x la presentazione di n. 2 schede catastali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	4290	2	1	C2	5	18 mq.	22 mq	45,55 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

La scheda catastale del bene pignorato e lo stato dei luoghi come da sopralluogo effettuato il 15/12/25 corrispondono.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

Come CTU ho eseguito l'accesso presso l'Archivio Edilizio del Comune di Casale Monferrato il 12/12/25 acquisendo le Pratiche Edilizie che hanno interessato l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

Come CTU ho eseguito l'accesso presso l'Archivio Edilizio del Comune di Casale Monferrato il 12/12/25 dal quale non sono emerse concessioni ed autorizzazioni edilizie relative al bene pignorato. La scheda catastale di impianto è datata 28/12/1939.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

L'appartamento ad oggi risulta abitato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** ove risiede.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

Il magazzino ad oggi risulta utilizzato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

L'immobile risulta essere una casa di ringhiera, alla quale si accede attraversando un cortile interno con vano scala in graniglia e ringhiera in ferro. Le pareti del vano scala sono altamente degradate con rappezzi ed intonaco a vista.

Il ballatoio risulta pavimentato con piastrelle per esterni.

La porta d'ingresso è in legno ad un battente e risale alla Concessione 172 del 1/09/1992.

Mentre con l'Autorizzazione n. 142 del 10/04/1995 si è proceduto alla modifica del vano finestra esterno verso cortile, del servizio igienico, modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi interni e la rimozione ed il rifacimento dei pavimenti di tutti gli ambienti.

I serramenti su Via Salandri sono stati sostituiti con Autorizzazione Edilizia n° 189 del 12/07/2000.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia murale installata all'interno della cucina.

L'appartamento è dotato di allacci acqua, luce e gas.

L'appartamento risulta tinteggiato ed in buone condizioni.

La cantina di pertinenza al piano seminterrato è in pessime condizioni, degradata ed umida.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

L'immobile risulta essere un locale adibito a magazzino al quale si accede tramite porta dall'androne carraio che si affaccia su Via Salandri, oppure da un portone carraio dal cortile interno il tutto risalente all'epoca della costruzione.

L'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

L'immobile risulta essere inserito in un contesto di casa a ringhera nel centro storico del Comune di Casale Monferrato.

L'intero stabile catastalmente si compone in due magazzini, due box e 3 abitazioni, nell'insieme si presenta degradato e di vecchia costruzione.

Dalla strada si accede all'interno dell'androne carraio tramite un cancello in ferro a due battenti.

L'androne e le pareti del cortile risultano essere in mattoni pieni a vista in cattive condizioni.

La pavimentazione del cortile in parte in lastre, in pietra, ciottoli e cemento; risulta alquanto dissestata.

Il vano scala comune che conduce al piano primo è realizzato con alzate e pedate in graniglia ed è dotato di ringhiera in ferro.

Le pareti del vano scala presentano evidenti rappezzi all'intonaco.

Nel cortile, tramite porta in ferro e rete si accede alla scala che conduce al piano seminterrato i cui gradini sono in pietra e le pareti in mattoni pieni a vista, il tutto degradato da umidità di risalita.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

L'immobile risulta essere sito nel centro storico del Comune di Casale Monferrato.

L'intero stabile catastalmente si compone in due magazzini, due box e 3 abitazioni, nell'insieme si presenta degradato e di vecchia costruzione.

Dalla strada si accede all'interno dell'androne carraio tramite un cancello in ferro a due battenti. L'androne e le pareti del cortile risultano essere in mattoni pieni a vista in cattive condizioni.

La pavimentazione del cortile in parte in lastre, in pietra, ciottoli e cemento risulta alquanto dissestata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di stima.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

L'immobile risulta essere una casa di ringhiera, alla quale si accede attraversando il cortile interno.

Si compone di ingresso-soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno alle due camere da letto e bagno.

All'appartamento si accede dal ballatoio comune tramite porta d'ingresso in legno ad un battente risalente alla Concessione 172 del 1/09/1992.

La zona esterna prospiciente l'ingresso ed il balcone privato adiacente, gode di una copertura con struttura in ferro ed ondulina in plastica.

Con l'Autorizzazione n. 142 del 10/04/1995 si è proceduto alla modifica di vani finestra esterno verso cortile, modifiche al servizio igienico, oltre ad altre modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi interni e la rimozione ed il rifacimento dei pavimenti di tutti gli ambienti.

Questi ultimi sono realizzati con piastrelle in ceramica sulla tonalità tortora.

L'intero appartamento risulta tinteggiato ed in buone condizioni.

Le porte della cucina e del bagno sono in legno chiaro a libro, mentre le restanti sono in legno con pannello in vetro.

Le finestre verso via Salandri sono in pvc doppio vetro color chiaro con persiane in alluminio verdone.

La finestra lato cortile dell'ingresso-soggiorno è in legno, doppi vetri a due battenti dotata di tapparella.

La finestra del bagno è in pvc di piccole dimensioni cm. 45 x 90 color chiaro.

Il bagno si compone di water, bidet, lavabo e doccia, il rivestimento alle pareti raggiunge circa mt. 2.00.

L'appartamento è di tipo termoautonomo con caldaia murale installata all'interno della cucina, gli ambienti sono dotati di radiatori in alluminio color crema.

Il tutto si presenta in buon stato di manutenzione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

L'immobile risulta essere un locale unico adibito a magazzino, al quale si accede tramite porta dall'androne carraio che si affaccia su Via Salandri, oppure da un portone carraio dal cortile interno.

I serramenti risultano essere risalenti alla costruzione dell'intero immobile; la porta a due battenti e le finestre sono in legno, in pessime condizioni.

Esternamente su Via Salandri la muratura risulta essere intonacata e tinteggiata, mentre le pareti su cortile interno ed androne sono in mattoni pieni a vista in cattive condizioni.

Internamente il magazzino risulta intonacato e tinteggiato.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

Il magazzino è dotato di allaccio luce.

Nell'insieme l'immobile si presenta in pessime condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

L'immobile risulta essere abitato dall'esecutata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

L'immobile risulta essere utilizzato dall'esecutata come locale di sgombero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1989 al 30/09/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARALIS DR. GIORGIO	15/12/1989	35681	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI CASALE MONFERRATO	12/01/1990	257	203
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2011 al 29/01/2013	**** Omissis ****	UFFICIO REGISTRO CASALE MONFERRATO	02/01/1990	8	2V
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/09/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI CASALE MONFERRATO	30/10/2012	4503	3512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO CASALE MONFERRATO	17/09/2012	678	9990

Dal 29/01/2013 al 27/01/2026	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI CASALE MONFERRATO	26/02/2014	1024	838
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO CASALE MONFERRATO	27/01/2014	30	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1989 al 30/09/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARALIS DR. GIORGIO	15/12/1989	35681	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI CASALE MONFERRATO	12/01/1990	257	203
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO CASALE MONFERRATO	02/01/1990	8	2V
Dal 30/09/2011 al 29/01/2013	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		30/09/2011		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		CC.RR.II. DI CASALE MONFERRATO	30/10/2012	4503
				3512
		Registrazione		
Dal 29/01/2013 al 27/01/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°
		UFFICIO REGISTRO CASALE MONFERRATO	17/09/2012	678
				9990
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			29/01/2013	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		CC.RR.II. DI CASALE MONFERRATO	26/02/2014	1024
				838
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		UFFICIO REGISTRO CASALE MONFERRATO	27/01/2014	30
				9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 30/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 16/05/2025

Reg. gen. 2499 - Reg. part. 210

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 08/09/2025

Reg. gen. 4446 - Reg. part. 3716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 11/11/2025

Reg. gen. 5521 - Reg. part. 4594

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 30/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 16/05/2025

Reg. gen. 2499 - Reg. part. 210

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 08/09/2025

Reg. gen. 4446 - Reg. part. 3716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 11/11/2025

Reg. gen. 5521 - Reg. part. 4594

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

L'immobile oggetto di stima ricade nella zona Ar (Centro Storico) Art. 11 e 13.2 delle Norme di Attuazione del PRGC del Comune di Casale Monferrato.

Il fabbricato non risulta avere vincoli vedasi art.16.3/2.6 - Edifici comuni prevalentemente residenziali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di stima ricade nella zona Ar (Centro Storico) Art. 11 e 13.2 delle Norme di Attuazione del PRGC del Comune di Casale Monferrato.

Il fabbricato non risulta avere vincoli, vedasi art.16.3/2.6 - Edifici comuni prevalentemente residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

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

L'intero immobile è sito nel Centro Storico del Comune di Casale Monferrato.

Dall'accesso Agli Atti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato eseguita il 12/12/2025, si sono acquisiti i seguenti permessi edilizi riguardanti l'immobile pignorato:

- Concessione Edilizia n° 172 rilasciata il 1/09/1992, riguardante realizzazione di balcone in ampliamento a quello esistente, nonché l'apertura di porta esterna e la chiusura di altra esistente.

- Autorizzazione Edilizia n° 235 rilasciata il 07/06/1994, riguardante la realizzazione di modifiche interne - tramezzi locali WC - e modifica delle finestre verso cortile.

Tale permesso è decaduto ai sensi dell'art. 18 del vigente REC, per mancato inizio dei lavori nel termine di legge.

- Autorizzazione Edilizia n° 142 rilasciata il 10/04/1995 in sostituzione del precedente permesso, avente come oggetto intervento di manutenzione straordinaria, riguardante la modifica di vani finestra esterno e l'integrazione di servizio igienico-sanitario.

- Inizio lavori in data 14/06/1995 relativo all'Autorizzazione n° 142 del 10/04/1995.

Permesso relativo all'intero stabile sito in Via Salandri n° 29 Casale Monferrato:

- Autorizzazione Edilizia n° 189 del 12/07/2000 manutenzione straordinaria riguardante la facciata su strada, precisamente il rifacimento dell'intonaco esterno e tinteggiatura, nonché sostituzione dei serramenti esterni della stessa forma e di persiane color verdone.

Esaminati i Permessi Edilizi, la scheda catastale dell'immobile pignorato risalente al 26/10/1985 ed in base al sopralluogo effettuato in data 15/12/2025, si rileva che i Permessi Edilizi e lo stato dei luoghi corrispondono, ma nel contempo non si è mai proceduto all'aggiornamento della scheda catastale.

Quindi bisognerebbe procedere tramite pratica DOCFA all'aggiornamento catastale, da presentarsi all'Ufficio del Territorio del Comune di Casale Monferrato.

Tale pratica si può quantificare intorno a spese tecniche € 1.000,00 + oneri fiscali e diritti catastali € 140,00.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

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

L'intero immobile è sito nel Centro Storico del Comune di Casale Monferrato.

Dall'accesso Agli Atti presso l'Archivio dell'ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato eseguita il 12/12/2025, non sono emersi permessi Edilizi se non quello relativo all'intero stabile sito in Via Salandri n° 29 Casale Monferrato:

- Autorizzazione Edilizia n° 189 del 12/07/2000 manutenzione straordinaria riguardante la facciata su strada, precisamente il rifacimento dell'intonaco esterno e tinteggiatura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esaminati i Permessi Edilizi, la scheda catastale dell'immobile pignorato risalente al 26/10/1985 ed in base al sopralluogo effettuato in data 15/12/2025, si rileva la corrispondenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** si è appreso che lo stabile non ha un Amministratore Professionista.

Le poche spese relative al consumo dell'elettricità delle parti comune viene richiesta tra i comproprietari degli

immobili che compongono lo stabile e sono quantificabili in poche decine di migliaia di euro pro-capite/annue.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** si è appreso che lo stabile non ha un Amministratore Professionista.

Le poche spese relative al consumo dell'elettricità delle parti comune viene richiesta tra i comproprietari degli immobili che compongono lo stabile e sono quantificabili in poche decine di migliaia di euro pro-capite/annue.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N° 29, piano 2°

L'immobile oggetto di procedura è sito in Casale Monferrato, una cittadina posta tra Alessandria (31Km. strada statale) e Vercelli (27 Km strada statale), è il secondo comune più popolato della provincia, dopo il capoluogo, nonché uno dei centri-zona provinciali in quanto sede dell'ospedale, del polo scolastico superiore e di altri servizi per i cittadini. L'appartamento sito al 2° piano di Via G. Matteotti 29 risulta a ridosso del centro storico in zona residenziale identificata sul PRGC come zona Br1: area in gran parte o totalmente edificata. Il più vicino centro commerciale **** Omissis ****dista 350 mt. ed è raggiungibile in 5 minuti a piedi. La stazione ferroviaria dista km. 1.4 ed è raggiungibile in 14 minuti a piedi. La farmacia più vicina dista 350 mt a piedi raggiungibile in n. 5 minuti. L'Immobile dista dal centro città 550 mt ed è raggiungibile a piedi in 9 minuti. La Via Giacomo Matteotti sulla quale si affaccia l'appartamento costeggia il Canale Lanza affiancato da piante di alto fusto lungo il quale è possibile parcheggiare liberamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1191, Sub. 5, Zc. 001, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 42.105,00

Si è giunti a questa stima partendo dal valore minimo (€ 650,00 al mq.) dedotto dalle valutazioni OMI 2024/1 decurtato ancora di circa il 35%, in virtù dello stato di conservazione dell'appartamento e tenuto conto che si sta trattando un immobile al 2° piano senza ascensore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N° 29, piano 2°	100,25 mq	420,00 €/mq	€ 42.105,00	100,00%	€ 42.105,00
Valore di stima:					€ 42.105,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°

L'immobile oggetto di procedura è sito in Casale Monferrato (AL), una cittadina posta tra Alessandria (31 km. strada statale) e Vercelli (27 Km. strada statale), il secondo comune più popolato della provincia dopo il capoluogo. L'appartamento risulta facente parte di caseggiato di ringhiera nel centro storico del Comune di Casale Monferrato, di proprietà dell'esecutata, consistente in alloggio posto al piano primo al quale si accede da ingresso comune da Via Salandri e vano scala comune, tramite

ballatoio e porzione di balcone di proprietà. Via Salandri sulla quale si affaccia l'appartamento risulta essere a ridosso di Piazza Castello, la più nota piazza della cittadina, sulla quale si affaccia il Teatro Municipale. I parcheggi sono garantiti da Piazza Castello ove si svolge il mercato comunale due volte alla settimana il martedì e venerdì. Il più vicino centro commerciale risulta essere **** Omissis **** che dista 550 mt ed è raggiungibile a piedi in 8 minuti. Piazza Castello risulta essere a 200 mt ed è raggiungibile in 2 minuti a piedi. L'immobile dista del Centro Storico (Duomo) 300 mt. percorribili in 4 minuti a piedi. La farmacia più vicina risulta a mt. 400, raggiungibile in 5 minuti a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4290, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 73.096,16

Si è giunti a questa stima partendo dai valori del mercato immobiliare di Casale Monferrato del Gennaio 2026 che registra il prezzo al mq. tra € 922/€ 1020 per la zona centro.

Si è ritenuto opportuno applicare la stima minima di € 922,00 /mq., in quanto l'immobile pur essendo un appartamento di ringhiera, inserito in uno stabile alquanto modesto/degradato, il suo interno risulta in buone condizioni (vedasi manutenzione straordinaria del 1995 e sostituzione serramenti su Via Salandri del 2000.)

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA

L'immobile oggetto di procedura è sito in Casale Monferrato (AL), una cittadina posta tra Alessandria (31 km. strada statale) e Vercelli (27 Km. strada statale), il secondo comune più popolato della provincia dopo il capoluogo. Il magazzino risulta facente parte di caseggiato di ringhiera nel centro storico del comune di Casale Monferrato, di proprietà dell'esecutata. Via Salandri risulta essere a ridosso di Piazza Castello, la più nota piazza della cittadina, sulla quale si affaccia il Teatro Municipale. I parcheggi sono garantiti da Piazza Castello ove si svolge il mercato comunale due volte alla settimana il martedì e venerdì. Il più vicino centro commerciale risulta essere **** Omissis **** che dista 550 mt ed è raggiungibile a piedi in 8 minuti. Piazza Castello risulta essere a 200 mt ed è raggiungibile in 2 minuti a piedi. L'immobile dista del Centro Storico (Duomo) 300 mt. percorribili in 4 minuti a piedi. La farmacia più vicina risulta a mt. 400, raggiungibile in 5 minuti a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4290, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 13.124,80

Si è giunti a questa stima, partendo dal valore minimo (€ 650,00 al mq.) dedotto dalle valutazioni OMI 2025/1, decurtato ancora di circa il 20%, in virtù dello stato di conservazione e dimensioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°	79,28 mq	922,00 €/mq	€ 73.096,16	100,00%	€ 73.096,16
Bene N° 3 - Magazzino Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA	25,24 mq	520,00 €/mq	€ 13.124,80	100,00%	€ 13.124,80
Valore di stima:					€ 86.220,96



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 13/02/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Balzaretti Cristina



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N° 29, piano 2°

L'immobile oggetto di procedura è sito in Casale Monferrato, una cittadina posta tra Alessandria (31Km. strada statale) e Vercelli (27 Km strada statale), è il secondo comune più popolato della provincia, dopo il capoluogo, nonché uno dei centri-zona provinciali in quanto sede dell'ospedale, del polo scolastico superiore e di altri servizi per i cittadini. L'appartamento sito al 2° piano di Via G. Matteotti 29 risulta a ridosso del centro storico in zona residenziale identificata sul PRGC come zona Br1: area in gran parte o totalmente edificata. Il più vicino centro commerciale **** Omissis **** dista 350 mt. ed è raggiungibile in 5 minuti a piedi. La stazione ferroviaria dista km. 1.4 ed è raggiungibile in 14 minuti a piedi. La farmacia più vicina dista 350 mt a piedi raggiungibile in n. 5 minuti. L'Immobile dista dal centro città 550 mt ed è raggiungibile a piedi in 9 minuti. La Via Giacomo Matteotti sulla quale si affaccia l'appartamento costeggia il Canale Lanza affiancato da piante di alto fusto lungo il quale è possibile parcheggiare liberamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1191, Sub. 5, Zc. 001, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nella zona Br1 all'art. 13.4 delle Norme di Attuazione del PRGC del Comune di Casale Monferrato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°

L'immobile oggetto di procedura è sito in Casale Monferrato (AL), una cittadina posta tra Alessandria (31 km. strada statale) e Vercelli (27 Km. strada statale), il secondo comune più popolato della provincia dopo il capoluogo. L'appartamento risulta facente parte di caseggiato di ringhiera nel centro storico del Comune di Casale Monferrato, di proprietà dell'esecutata, consistente in alloggio posto al piano primo al quale si accede da ingresso comune da Via Salandri e vano scala comune, tramite ballatoio e porzione di balcone di proprietà. Via Salandri sulla quale si affaccia l'appartamento risulta essere a ridosso di Piazza Castello, la più nota piazza della cittadina, sulla quale si affaccia il Teatro Municipale. I parcheggi sono garantiti da Piazza Castello ove si svolge il mercato comunale due volte alla settimana il martedì e venerdì. Il più vicino centro commerciale risulta essere **** Omissis **** che dista 550 mt ed è raggiungibile a piedi in 8 minuti. Piazza Castello risulta essere a 200 mt ed è raggiungibile in 2 minuti a piedi. L'immobile dista del Centro Storico (Duomo) 300 mt. percorribili in 4 minuti a piedi. La farmacia più vicina risulta a mt. 400, raggiungibile in 5 minuti a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4290, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nella zona Ar (Centro Storico) Art. 11 e 13.2 delle Norme di Attuazione del PRGC del Comune di Casale Monferrato. Il fabbricato non risulta avere vincoli vedasi art.16.3/2.6 - Edifici comuni prevalentemente residenziali.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA

L'immobile oggetto di procedura è sito in Casale Monferrato (AL), una cittadina posta tra Alessandria (31 km. strada statale) e Vercelli (27 Km. strada statale), il secondo comune più popolato della provincia dopo il capoluogo. Il magazzino risulta facente parte di caseggiato di ringhiera nel centro storico del comune di Casale Monferrato, di proprietà dell'esecutata. Via Salandri risulta essere a ridosso di Piazza Castello, la più nota piazza della cittadina, sulla quale si affaccia il Teatro Municipale. I

ASTE GIUDIZIARIE

parcheggi sono garantiti da Piazza Castello ove si svolge il mercato comunale due volte alla settimana il martedì e venerdì. Il più vicino centro commerciale risulta essere **** Omissis **** che dista 550 mt ed è raggiungibile a piedi in 8 minuti. Piazza Castello risulta essere a 200 mt ed è raggiungibile in 2 minuti a piedi. L'immobile dista dal Centro Storico (Duomo) 300 mt. percorribili in 4 minuti a piedi. La farmacia più vicina risulta a mt. 400, raggiungibile in 5 minuti a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4290, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nella zona Ar (Centro Storico) Art. 11 e 13.2 delle Norme di Attuazione del PRGC del Comune di Casale Monferrato. Il fabbricato non risulta avere vincoli, vedasi art.16.3/2.6 - Edifici comuni prevalentemente residenziali.

ASTE GIUDIZIARIE



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N° 29, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1191, Sub. 5, Zc. 001, Categoria A4	Superficie	100,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in modesto stato di conservazione, in quanto gli infissi, la pavimentazione e gli impianti risultano dell'epoca della costruzione, fine anni 50 e carenti di manutenzione. Alcune tapparelle e zanzariere risultano inutilizzabili. Si rileva presenza di umidità e muffe su alcune pareti e soffitti degli ambienti. In particolare sul solaio del soggiorno si rilevano vistose macchie causate da una perdita d'acqua dall'alloggio soprastante, attualmente sanata. L'appartamento è dotato di caldaia a condensazione di recente installazione che garantisce la produzione dell'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento. L'appartamento è privo di qualsiasi contratto luce e gas in quanto la proprietà ha provveduto alla chiusura dei contatori.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura è sito in Casale Monferrato, una cittadina posta tra Alessandria (31Km. strada statale) e Vercelli (27 Km strada statale), è il secondo comune più popolato della provincia, dopo il capoluogo, nonché uno dei centri-zona provinciali in quanto sede dell'ospedale, del polo scolastico superiore e di altri servizi per i cittadini. L'appartamento sito al 2° piano di Via G. MATteotti 29 risulta a ridosso del centro storico in zona residenziale identificata sul PRGC come zona Br1: area in gran parte o totalmente edificata. Il più vicino centro commerciale **** Omissis ****dista 350 mt. ed è raggiungibile in 5 minuti a piedi. La stazione ferroviaria dista km. 1.4 ed è raggiungibile in 14 minuti a piedi. La farmacia più vicina dista 350 mt a piedi raggiungibile in n. 5 minuti. L'Immobile dista dal centro città 550 mt ed è raggiungibile a piedi in 9 minuti. La Via Giacomo Matteotti sulla quale si affaccia l'appartamento costeggia il Canale Lanza affiancato da piante di alto fusto lungo il quale è possibile parcheggiare liberamente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4290, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	79,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere una casa di ringhiera, alla quale si accede attraversando un cortile interno con vano scala in graniglia e ringhiera in ferro. Le pareti del vano scala sono altamente degradate con rappezzi ed intonaco a vista. Il ballatoio risulta pavimentato con piastrelle per esterni. La porta d'ingresso è in		

	legno ad un battente e risale alla Concessione 172 del 1/09/1992. Mentre con l'Autorizzazione n. 142 del 10/04/1995 si è proceduto alla modifica del vano finestra esterno verso cortile, del servizio igienico, modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi interni e la rimozione ed il rifacimento dei pavimenti di tutti gli ambienti. I serramenti su Via Salandri sono stati sostituiti con Autorizzazione Edilizia n° 189 del 12/07/2000. Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia murale installata all'interno della cucina. L'appartamento è dotato di allacci acqua, luce e gas. L'appartamento risulta tinteggiato ed in buone condizioni. La cantina di pertinenza al piano seminterrato è in pessime condizioni, degradata ed umida.
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura è sito in Casale Monferrato (AL), una cittadina posta tra Alessandria (31 km. strada statale) e Vercelli (27 Km. strada statale), il secondo comune più popolato della provincia dopo il capoluogo. L'appartamento risulta facente parte di caseggiato di ringhiera nel centro storico del Comune di Casale Monferrato, di proprietà dell'esecutata, consistente in alloggio posto al piano primo al quale si accede da ingresso comune da Via Salandri e vano scala comune, tramite ballatoio e porzione di balcone di proprietà. Via Salandri sulla quale si affaccia l'appartamento risulta essere a ridosso di Piazza Castello, la più nota piazza della cittadina, sulla quale si affaccia il Teatro Municipale. I parcheggi sono garantiti da Piazza Castello ove si svolge il mercato comunale due volte alla settimana il martedì e venerdì. Il più vicino centro commerciale risulta essere **** Omissis **** che dista 550 mt ed è raggiungibile a piedi in 8 minuti. Piazza Castello risulta essere a 200 mt ed è raggiungibile in 2 minuti a piedi. L'immobile dista del Centro Storico (Duomo) 300 mt. percorribili in 4 minuti a piedi. La farmacia più vicina risulta a mt. 400, raggiungibile in 5 minuti a piedi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere abitato dall'esecutata.

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - VIA SALANDRI N. 29, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4290, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	25,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere un locale adibito a magazzino al quale si accede tramite porta dall'androne carraio che si affaccia su Via Salandri, oppure da un portone carraio dal cortile interno il tutto risalente all'epoca della costruzione. L'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura è sito in Casale Monferrato (AL), una cittadina posta tra Alessandria (31 km. strada statale) e Vercelli (27 Km. strada statale), il secondo comune più popolato della provincia dopo il capoluogo. Il magazzino risulta facente parte di caseggiato di ringhiera nel centro storico del comune di Casale Monferrato, di proprietà dell'esecutata. Via Salandri risulta essere a ridosso di Piazza Castello, la più nota piazza della cittadina, sulla quale si affaccia il Teatro Municipale. I parcheggi sono garantiti da Piazza Castello ove si svolge il mercato comunale due volte alla settimana il martedì e venerdì. Il più vicino centro commerciale risulta essere **** Omissis **** che dista 550 mt ed è raggiungibile a piedi in 8 minuti. Piazza Castello risulta essere a 200 mt ed è raggiungibile in 2 minuti a piedi. L'immobile dista del Centro Storico (Duomo) 300 mt. percorribili in 4 minuti a piedi. La farmacia più vicina risulta a mt. 400, raggiungibile in 5 minuti a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere utilizzato dall'esecutata come locale di sgombero.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA GIACOMO MATTEOTTI
N° 29, PIANO 2°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/04/2006
Reg. gen. 2281 - Reg. part. 391
Quota: 1/1
Importo: € 129.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.800,00
Rogante: DOTT. MILANO ROBERTO
Data: 21/04/2006
N° repertorio: 85426
N° raccolta: 4993

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 30/10/2024
Reg. gen. 5171 - Reg. part. 4324
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO
1°

Trascrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 16/05/2025
Reg. gen. 2499 - Reg. part. 210
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 08/09/2025
Reg. gen. 4446 - Reg. part. 3716
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 11/11/2025

Reg. gen. 5521 - Reg. part. 4594

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA SALANDRI N. 29, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 16/05/2025

Reg. gen. 2499 - Reg. part. 210

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 08/09/2025

Reg. gen. 4446 - Reg. part. 3716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 11/11/2025

Reg. gen. 5521 - Reg. part. 4594

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura