
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	15
Provenienze Ventennali	16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	21
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.460,50	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS.....	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS.....	33

INCARICO

In data 25/10/2024, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

L'immobile in oggetto è un appartamento situato al piano rialzato, in palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, denominato **** Omissis ****

La zona è ben collegata con il centro cittadino, e con le frazioni del Comune mediante il servizio dei bus urbani. Il quartiere sebbene piuttosto periferico dal centro città, è ben servito. Vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuole tutte raggiungibili a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

NOTIZIE GENERALI DEL COMUNE DI CASALE MONFERRATO:

Il comune di Casale Monferrato è esteso 86,32 kmq e si estende su un'area pianeggiante situata ai piedi delle colline del Monferrato, celebre regione vitivinicola della quale è considerata la capitale storica. La città inoltre sorge su una posizione favorevole poiché si trova a poca distanza dai capoluoghi di Vercelli, Alessandria, Asti e Novara e all'interno del triangolo industriale.

Il comune conta 34.010 abitanti (al 01.01.2018), è il secondo comune più popolato della provincia di Alessandria dopo il capoluogo. E' situato ad altitudine di 116 m. s.l.m.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

L'immobile in oggetto è un garage situato al piano seminterrato, in palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, denominato **** Omissis ****

La zona è ben collegata con il centro cittadino, e con le frazioni del Comune mediante il servizio dei bus urbani. Il quartiere sebbene piuttosto periferico dal centro città, è ben servito. Vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuole tutte raggiungibili a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

NOTIZIE GENERALI DEL COMUNE DI CASALE MONFERRATO:

Il comune di Casale Monferrato è esteso 86,32 kmq e si estende su un'area pianeggiante situata ai piedi delle colline del Monferrato, celebre regione vitivinicola della quale è considerata la capitale storica. La città inoltre sorge su una posizione favorevole poiché si trova a poca distanza dai capoluoghi di Vercelli, Alessandria, Asti e Novara e all'interno del triangolo industriale.

Il comune conta 34.010 abitanti (al 01.01.2018), è il secondo comune più popolato della provincia di Alessandria dopo il capoluogo. E' situato ad altitudine di 116 m. s.l.m.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

**** Omissis ****

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

I confini dell'intera palazzina **** Omissis ****, cui fa parte l'appartamento oggetto della presente perizia sono su tutti e quattro il lati con la particella 637.

Le coerenze dell'appartamento **** Omissis ****

Le coerenze della cantina **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

I confini dell'intera palazzina **** Omissis ****, cui fa parte il garage oggetto della presente perizia sono su tutti e quattro il lati con la particella 637.

Le coerenze del garage **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	66,92 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,70 m	Terreno
Terrazzo coperto	9,84 mq	9,84 mq	0,30	2,95 mq	2,47 m	Terreno
Cantina	3,01 mq	4,02 mq	0,20	0,80 mq	2,76 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				87,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Alessandria, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Casale Monferrato, ma soprattutto da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	17,32 mq	21,41 mq	1	21,41 mq	2,75 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				21,41 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	21,41 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Alessandria, sia dai progetti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Casale Monferrato. Il CTU precisa inoltre che durante il sopralluogo il vano box non era accessibile (chiuso a chiave) pertanto i rilievi sono stati effettuati dall'esterno mentre la profondità del vano è stata rilevata dal box confinante aperto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 0,78 Piano T-1PS
Dal 01/01/1992 al 03/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 639,12 Piano T-1PS
Dal 03/02/1992 al 18/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 639,12 Piano T-1PS
Dal 18/06/1998 al 11/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 639,12 Piano T-1PS
Dal 11/03/2002 al 28/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 639,12 Piano T-1PS
Dal 28/06/2002 al 30/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 639,12

		Piano T-1PS
Dal 30/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 639,12 Piano T-1PS
Dal 09/11/2015 al 29/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale 81 mq; Totale: escluse aree scoperte 81 mq Rendita € 639,12 Piano T-1PS

Vedasi visura storica allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 0,07 Piano 1PS
Dal 01/01/1992 al 03/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 59,50 Piano 1PS
Dal 03/02/1992 al 18/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 59,50 Piano 1PS
Dal 18/06/1998 al 11/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 59,50 Piano 1PS
Dal 11/03/2002 al 28/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 59,50 Piano 1PS
Dal 28/06/2002 al 30/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 59,50

		Piano 1PS
Dal 30/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 59,50 Piano 1PS
Dal 09/11/2015 al 29/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 680, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale Totale 19 mq Rendita € 59,50 Piano 1PS

Vedasi visura storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	680	24	1	A2	3	5,5	Totale 81 mq; Totale: escluse aree scoperte 81 mq	639,12 €	T-1PS	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
58	680				Ente Urbano		00.07.60 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi consistente nell'omessa indicazione della terrazza coperta a nord-est.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	58	680	60	1	C6	5	18	Totale 19 mq	59,5 €	1PS	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato	
58	680				Ente Urbano		00.07.60 mq				

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato ipotecario speciale protocollo n.AL 80676 del 24.09.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Alessandria, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO
MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato ipotecario speciale protocollo n.AL 80676 del 24.09.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Alessandria, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale.

PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO
MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS**

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 2024 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Elena NEGRI comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO
MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS**

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 2024 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Elena NEGRI comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO
MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS**

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano buone per tutti gli elementi edilizi esterni compresi i serramenti in quanto l'edificio nel suo complesso è stato oggetto di riqualificazione energetica (Superbonus 110%), discrete per le finiture interne dell'alloggio e sua pertinenza (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti interni) e per gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) tutti funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano buone per tutti gli elementi edilizi esterni, discrete per le finiture del garage e del serramento basculante d'ingresso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

Nel fabbricato condominiale risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni, l'atrio di ingresso, il vano scala con ascensore, i disimpegni di accesso ai singoli alloggi, il cortile, l'accesso carraio, i disimpegni e corridoi di accesso alle cantine.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

Nel fabbricato condominiale risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni, l'atrio di ingresso, il vano scala con ascensore, i disimpegni di accesso ai singoli alloggi, il cortile, l'accesso carraio, i disimpegni e corridoi di accesso alle cantine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

La struttura del fabbricato è in cemento armato con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono miste con pannello prefabbricato, laterizio e cappotto esterno di spessore totale di circa cm.40, con finitura ad intonaco debitamente tinteggiato.

Il tetto è a terrazza piana, ove si trovano gli impianti tecnologici installati per la riqualificazione energetica quali: impianto fotovoltaico con potenza di picco pari a 9,8 kWp e sistema di accumulo energetico di 9,8 kW a servizio delle utenze condominiali, impianto solare termico e pompe di calore a supporto dell'impianto di

riscaldamento con caldaia a gas metano del fabbricato condominiale residenziale.

Caratteristiche dell'alloggio: l'esposizione dell'unità immobiliare in oggetto è nord-sud-est, l'altezza utile interna è di ml.2.70, le pareti divisorie interne sono dello spessore di cm.8, il soggiorno, disimpegni e camere da letto hanno pavimentazione di ceramica, i bagni ciechi e la cucina hanno pavimentazione e rivestimenti di ceramica e il terrazzo esterno coperto lato nord in piastrelle di gress. Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso su vano scala comune è blindata, i serramenti sono stati sostituiti con la riqualificazione energetica e i cassonetti delle tapparelle isolati. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo di tipo centralizzato con termovalvole.

Le caratteristiche della cantina al piano seminterrato sono: accesso da corridoio comune accessibile dal vano scala interno, altezza utile interna di ml.2.76, pavimentazione in battuto di cemento, pareti in muratura debitamente intonacate ad esclusione della parete perimetrale lato est in cemento armato e porta di accesso metallica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

La struttura del fabbricato è in cemento armato con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono miste con pannello prefabbricato, laterizio e cappotto esterno di spessore totale di circa cm.40, con finitura ad intonaco debitamente tinteggiato.

Il tetto è a terrazza piana, ove si trovano gli impianti tecnologici installati per la riqualificazione energetica quali: impianto fotovoltaico con potenza di picco pari a 9,8 kWp e sistema di accumulo energetico di 9,8 kW a servizio delle utenze condominiali, impianto solare termico e pompe di calore a supporto dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano del fabbricato condominiale residenziale.

Caratteristiche del garage al piano seminterrato sono: accesso dall'area di manovra condominiale, altezza utile interna di ml.2.75, pavimentazione in battuto di cemento, pareti in muratura debitamente intonacate ad esclusione della parete perimetrale lato est in cemento armato e basculante metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2002 al 30/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACETO Armando	28/06/2002	156870	14682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	17/07/2002	3791	2903
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAGNACCI Massimo	30/11/2009	31961	8134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	04/12/2009	5731	4041
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2002 al 30/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACETO Armando	28/06/2002	156870	14682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	17/07/2002	3791	2903
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAGNACCI Massimo	30/11/2009	31961	8134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	04/12/2009	5731	4041
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale Alessandria aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 04/12/2009
Reg. gen. 5732 - Reg. part. 1003
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 96.000,00
Percentuale interessi: 2,35 %
Rogante: Massimo CAGNACCI
Data: 04/12/2009
N° repertorio: 21962
N° raccolta: 8135
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 08/05/2015
Reg. gen. 1971 - Reg. part. 215
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 7.983,87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.983,87
Spese: € 2.500,00
Interessi: € 500,00

Rogante: Giudice di Pace di Casale Monferrato
Data: 09/02/2015
N° repertorio: 32

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 12/09/2024
Reg. gen. 4413 - Reg. part. 3715
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale Alessandria aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 04/12/2009
Reg. gen. 5732 - Reg. part. 1003
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 96.000,00
Percentuale interessi: 2,35 %

Rogante: Massimo CAGNACCI

Data: 04/12/2009

N° repertorio: 21962

N° raccolta: 8135

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 08/05/2015

Reg. gen. 1971 - Reg. part. 215

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

Importo: € 7.983,87

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 4.983,87

Spese: € 2.500,00

Interessi: € 500,00

Rogante: Giudice di Pace di Casale Monferrato

Data: 09/02/2015

N° repertorio: 32

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 12/09/2024

Reg. gen. 4413 - Reg. part. 3715

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Casale Monferrato come "AREE EDIFICATE DI TIPO Br3".

- Aree Br

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, si distinguono: Br1 - aree in gran parte o totalmente edificate, in cui sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili nette e senza mutamento delle destinazioni d'uso residenziali;

- ampliamenti o sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 3 mc per mq ed una altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;

- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 2 mc per mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra;

- interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti della densità fondiaria preesistente, con un massimo di 4 mc/mq e con una altezza massima di mt 18 con non più di 5 piani fuori terra;

- utilizzazione di eventuali lotti liberi intermedi esclusivamente per l'adeguamento delle dotazioni di parcheggi e verde privato o consortile, di cui all'art.15 sub. a e b delle presenti norme, per gli insediamenti esistenti; su tali lotti potranno essere consentiti interventi di completamento per usi residenziali od accessori, nel limite di 2 mc/mq, altezza massima 11 mt (3 p.f.t.), purché in tal modo non si superi, nell'intera area o cellula interessata, la densità fondiaria di 5 mc/mq, tenendo conto delle preesistenze e di eventuali altri interventi già in programma.

Br2 - aree parzialmente edificate in cui saranno ammessi gli stessi tipi di intervento come in Br1 con un limite di densità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq per gli ampliamenti e sopraelevazioni, ed a 1,5 mc/mq per la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti; a 3 mc/mq per la ristrutturazione urbanistica estesa ad almeno un isolato; ed inoltre interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente piano. Per le suddette nuove costruzioni sarà ammessa una densità fondiaria massima di

1,5 mc/mq, con un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra.

Br3 - aree edificate o da edificare secondo i parametri di intervento del vigente P.E.E.P. ex L. 167/62, in cui saranno ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili come in Br1.

Le modifiche al perimetro e/o ai parametri fissati dal P.E.E.P., eccedenti i limiti di cui all'art.34 L.865/71, comporteranno variante anche al P.R.G.C. ed essa dovrà seguire le procedure di cui al sesto comma e seguenti dell'art.40 L.R.56/77.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Casale Monferrato come "AREE EDIFICATE DI TIPO Br3".

- Aree Br

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, si distinguono: Br1 - aree in gran parte o totalmente edificate, in cui sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili nette e senza mutamento delle destinazioni d'uso residenziali;
- ampliamenti o sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 3 mc per mq ed una altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;
- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 2 mc per mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti della densità fondiaria preesistente, con un massimo di 4 mc/mq e con una altezza massima di mt 18 con non più di 5 piani fuori terra;
- utilizzazione di eventuali lotti liberi intermedi esclusivamente per l'adeguamento delle dotazioni di parcheggi e verde privato o consortile, di cui all'art.15 sub. a e b delle presenti norme, per gli insediamenti esistenti; su tali lotti potranno essere consentiti interventi di completamento per usi residenziali od accessori, nel limite di 2 mc/mq, altezza massima 11 mt (3 p.f.t.), purché in tal modo non si superi, nell'intera area o cellula interessata, la densità fondiaria di 5 mc/mq, tenendo conto delle preesistenze e di eventuali altri interventi già in programma.

Br2 - aree parzialmente edificate in cui saranno ammessi gli stessi tipi di intervento come in Br1 con un limite di densità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq per gli ampliamenti e sopraelevazioni, ed a 1,5 mc/mq per la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti; a 3 mc/mq per la ristrutturazione urbanistica estesa ad almeno un isolato; ed inoltre interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente piano. Per le suddette nuove costruzioni sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,5 mc/mq, con un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra.

Br3 - aree edificate o da edificare secondo i parametri di intervento del vigente P.E.E.P. ex L. 167/62, in cui saranno ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili come in Br1.

Le modifiche al perimetro e/o ai parametri fissati dal P.E.E.P., eccedenti i limiti di cui all'art.34 L.865/71, comporteranno variante anche al P.R.G.C. ed essa dovrà seguire le procedure di cui al sesto comma e seguenti dell'art.40 L.R.56/77.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Casale Monferrato, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n.7 rilasciata in data 18.01.1980 per nuova costruzione fabbricato abitazione popolare;
- 2) Variante n.9870/375/Urb RD rilasciata in data 25.06.1981;

- 3) Variante n.11618/409/Urb RD rilasciata in data 26.07.1982;
- 4) Variante n.16758/584/Urb RD rilasciata in data 03.11.2982;
- 5) Variante n.1012/5 Urb RD rilasciata in data 18.01.1983.
- 6) C.I.L. n.124 del 19.03.2021, rilasciata per SUPERBONUS - RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA FABBRICATO RESIDENZIALE.

Il fabbricato realizzato è abitabile con certificato n.25 del 11.03.1983;

Il fabbricato realizzato è agibile con certificato n.57 del 20.06.1983.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato non si sono riscontrate difformità nè nell'abitazione nè nella sua pertinenza (cantina).

Il CTU tuttavia precisa che la planimetria catastale agli atti non è conforme in quanto non è rappresentata la terrazza esterna coperta sul lato nord.

L'aggiornamento catastale comporterà pertanto la soppressione dell'attuale subalterno e la costituzione di due nuovi subalterni di cui uno per l'alloggio e l'altro per la cantina.

I costi relativi alle attività di cui sopra consistono in:

- 1) Redazione pratica di aggiornamento catastale Docfa € 600,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 2) Diritti catastali e visure € 190,00.

Totale complessivo circa € 1.000,00 ivato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Casale Monferrato, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n.7 rilasciata in data 18.01.1980 per nuova costruzione fabbricato abitazione popolare;
- 2) Variante n.9870/375/Urb RD rilasciata in data 25.06.1981;
- 3) Variante n.11618/409/Urb RD rilasciata in data 26.07.1982;

- 4) Variante n.16758/584/Urb RD rilasciata in data 03.11.2982;
5) Variante n.1012/5 Urb RD rilasciata in data 18.01.1983.

Il fabbricato realizzato è abitabile con certificato n.25 del 11.03.1983;
Il fabbricato realizzato è agibile con certificato n.57 del 20.06.1983.

In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato non si sono riscontrate difformità nel locale adibito ad autorimessa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

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

Il bene pignorato è in regime condominiale.

L'amministratore del Condominio denominato "Condominio via Massaia 98-100" ha redatto quanto segue:

Riepilogo importi insoluti dei sigg Gjyshi e Laska:

Il saldo esercizio ordinario 2022-2023 è pari ad € 8.885,00 (ricompreso nel credito azionato col decreto ingiuntivo)

Il saldo dell'esercizio ordinario 2023-2024 è pari ad € 12.096,00 (€ 8.885,00 saldo 22/23 + € 3.211,00 spese 23/24)

Il saldo dell'esercizio straordinario 2024 è pari ad € 282,50

Il consuntivo spese lavori straordinari 2021 (finanziamento extrabonus) è di € 2.167,00 (€ 2.866,80 dovuti - € 700,00 versati)

Il preventivo 2024-2025 è pari ad € 3.200,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS

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

Il bene pignorato è in regime condominiale, per quanto riguarda i conteggi della passività dell'esercizio attuale e precedente il CTU precisa che sono stati riportati nel presente capitolo del BENE 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Anno 2024 - Semestre 1 - Comune di Casale Monferrato Zona C2 - destinazione residenziale, e portali immobiliari, ma soprattutto il CTU ha utilizzato la propria esperienza per la valutazione del bene in oggetto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS
L'immobile in oggetto è un appartamento situato al piano rialzato, in palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, denominato **** Omissis **** La zona è ben collegata con il centro cittadino, e con le frazioni del Comune mediante il servizio dei bus urbani. Il quartiere sebbene piuttosto periferico dal centro città, è ben servito. Vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuole tutte raggiungibili a piedi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 680, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 680, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.037,50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS
L'immobile in oggetto è un garage situato al piano seminterrato, in palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, denominato **** Omissis **** La zona è ben collegata con il centro cittadino, e con le frazioni del Comune mediante il servizio dei bus urbani. Il quartiere sebbene piuttosto periferico

dal centro città, è ben servito. Vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuole tutte raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 680, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 680, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.423,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS	87,75 mq	650,00 €/mq	€ 57.037,50	100,00%	€ 57.037,50
Bene N° 2 - Garage Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS	21,41 mq	300,00 €/mq	€ 6.423,00	100,00%	€ 6.423,00
Valore di stima:					€ 63.460,50

Valore di stima: € 63.460,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento catastale bene 1	1000,00	€

Valore finale di stima: € 62.460,50

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

Casale Monferrato, li 29/01/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Cagnacci Massimo rep.21.961 (Aggiornamento al 30/11/2009)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità n.25 del 11.03.1983 (Aggiornamento al 11/03/1983)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Cessioni Edilizie (Aggiornamento al 25/03/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - estratto google earth (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Visure storiche e planimetri catastali (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Tavole di progetto (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - stato civile esecutati (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia versione privacy (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ Altri allegati - Trasmissione alle parti (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI 2024 (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica contratti (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E. 2023

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS
L'immobile in oggetto è un appartamento situato al piano rialzato, in palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, denominato **** Omissis **** La zona è ben collegata con il centro cittadino, e con le frazioni del Comune mediante il servizio dei bus urbani. Il quartiere sebbene piuttosto periferico dal centro città, è ben servito. Vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuole tutte raggiungibili a piedi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 680, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 680, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Casale Monferrato come "AREE EDIFICATE DI TIPO Br3". - Aree Br 1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, si distinguono: Br1 - aree in gran parte o totalmente edificate, in cui sono ammessi: - interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili nette e senza mutamento delle destinazioni d'uso residenziali; - ampliamenti o sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 3 mc per mq ed una altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra; - demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 2 mc per mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra; - interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti della densità fondiaria preesistente, con un massimo di 4 mc/mq e con una altezza massima di mt 18 con non più di 5 piani fuori terra; - utilizzazione di eventuali lotti liberi intermedi esclusivamente per l'adeguamento delle dotazioni di parcheggi e verde privato o consortile, di cui all'art.15 sub. a e b delle presenti norme, per gli insediamenti esistenti; su tali lotti potranno essere consentiti interventi di completamento per usi residenziali od accessori, nel limite di 2 mc/mq, altezza massima 11 mt (3 p.f.t.), purché in tal modo non si superi, nell'intera area o cellula interessata, la densità fondiaria di 5 mc/mq, tenendo conto delle preesistenze e di eventuali altri interventi già in programma. Br2 - aree parzialmente edificate in cui saranno ammessi gli stessi tipi di intervento come in Br1 con un limite di densità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq per gli ampliamenti e sopraelevazioni, ed a 1,5 mc/mq per la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti; a 3 mc/mq per la ristrutturazione urbanistica estesa ad almeno un isolato; ed inoltre interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente piano. Per le suddette nuove costruzioni sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,5 mc/mq, con un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra. Br3 - aree edificate o da edificare secondo i parametri di intervento del vigente P.E.E.P. ex L. 167/62, in cui saranno ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili come in Br1. Le modifiche al perimetro e/o ai parametri fissati dal P.E.E.P., eccedenti i limiti di cui all'art.34 L.865/71, comporteranno variante anche al P.R.G.C. ed essa dovrà seguire le procedure di cui al sesto comma e seguenti dell'art.40 L.R.56/77.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS

L'immobile in oggetto è un garage situato al piano seminterrato, in palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, denominato **** Omissis **** La zona è ben collegata con il centro cittadino, e con le frazioni del Comune mediante il servizio dei bus urbani. Il quartiere sebbene piuttosto periferico dal centro città, è ben servito. Vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuole tutte raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 680, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 680, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Casale Monferrato come "AREE EDIFICATE DI TIPO Br3". - Aree Br 1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, si distinguono: Br1 - aree in gran parte o totalmente edificate, in cui sono ammessi: - interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili nette e senza mutamento delle destinazioni d'uso residenziali; - ampliamenti o sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 3 mc per mq ed una altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra; - demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 2 mc per mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra; - interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti della densità fondiaria preesistente, con un massimo di 4 mc/mq e con una altezza massima di mt 18 con non più di 5 piani fuori terra; - utilizzazione di eventuali lotti liberi intermedi esclusivamente per l'adeguamento delle dotazioni di parcheggi e verde privato o consortile, di cui all'art.15 sub. a e b delle presenti norme, per gli insediamenti esistenti; su tali lotti potranno essere consentiti interventi di completamento per usi residenziali od accessori, nel limite di 2 mc/mq, altezza massima 11 mt (3 p.ft.), purché in tal modo non si superi, nell'intera area o cellula interessata, la densità fondiaria di 5 mc/mq, tenendo conto delle preesistenze e di eventuali altri interventi già in programma. Br2 - aree parzialmente edificate in cui saranno ammessi gli stessi tipi di intervento come in Br1 con un limite di densità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq per gli ampliamenti e sopraelevazioni, ed a 1,5 mc/mq per la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti; a 3 mc/mq per la ristrutturazione urbanistica estesa ad almeno un isolato; ed inoltre interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente piano. Per le suddette nuove costruzioni sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,5 mc/mq, con un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra. Br3 - aree edificate o da edificare secondo i parametri di intervento del vigente P.E.E.P. ex L. 167/62, in cui saranno ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili come in Br1. Le modifiche al perimetro e/o ai parametri fissati dal P.E.E.P., eccedenti i limiti di cui all'art.34 L.865/71, comporteranno variante anche al P.R.G.C. ed essa dovrà seguire le procedure di cui al sesto comma e seguenti dell'art.40 L.R.56/77.

Prezzo base d'asta: € 62.460,50

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.460,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.100/C, scala D, interno 1, piano T-1PS		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 680, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 680, Qualità Ente Urbano	Superficie	87,75 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano buone per tutti gli elementi edilizi esterni compresi i serramenti in quanto l'edificio nel suo complesso è stato oggetto di riqualificazione energetica (Superbonus 110%), discrete per le finiture interne dell'alloggio e sua pertinenza (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti interni) e per gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) tutti funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un appartamento situato al piano rialzato, in palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, denominato **** Omissis **** La zona è ben collegata con il centro cittadino, e con le frazioni del Comune mediante il servizio dei bus urbani. Il quartiere sebbene piuttosto periferico dal centro città, è ben servito. Vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuole tutte raggiungibili a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.98, scala D, interno 1, piano 1PS		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 680, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 680, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	21,41 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente le condizioni manutentive risultano buone per tutti gli elementi edilizi esterni, discrete per le finiture del garage e del serramento basculante d'ingresso.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un garage situato al piano seminterrato, in palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, denominato **** Omissis **** La zona è ben collegata con il centro cittadino, e con le frazioni del Comune mediante il servizio dei bus urbani. Il quartiere sebbene piuttosto periferico dal centro città, è ben servito. Vi si trovano diversi bar, ristoranti, farmacie, supermercati, banche, scuole tutte		

	raggiungibili a piedi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	*** Omissis ***

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.100/C, SCALA D, INTERNO 1, PIANO T-1PS

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 04/12/2009
Reg. gen. 5732 - Reg. part. 1003
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 96.000,00
Percentuale interessi: 2,35 %
Rogante: Massimo CAGNACCI
Data: 04/12/2009
N° repertorio: 21962
N° raccolta: 8135
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 08/05/2015
Reg. gen. 1971 - Reg. part. 215
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 7.983,87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.983,87
Spese: € 2.500,00
Interessi: € 500,00
Rogante: Giudice di Pace di Casale Monferrato
Data: 09/02/2015
N° repertorio: 32

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 12/09/2024
Reg. gen. 4413 - Reg. part. 3715
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO
MASSAIA N.98, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1PS**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 04/12/2009
Reg. gen. 5732 - Reg. part. 1003
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 96.000,00
Percentuale interessi: 2,35 %
Rogante: Massimo CAGNACCI
Data: 04/12/2009
N° repertorio: 21962
N° raccolta: 8135
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 08/05/2015
Reg. gen. 1971 - Reg. part. 215
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 7.983,87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.983,87
Spese: € 2.500,00
Interessi: € 500,00
Rogante: Giudice di Pace di Casale Monferrato
Data: 09/02/2015
N° repertorio: 32

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 12/09/2024
Reg. gen. 4413 - Reg. part. 3715
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente