

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lorenzetti Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa .....	8
Descrizione .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	9
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	9
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	10
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	10
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	11
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	11
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	12
Titolarità .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	13
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	13
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	13
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	14
Confini .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	15



<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	15
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	15
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	15
Consistenza.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	16
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	16
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	17
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	18
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	19
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	19
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	19
Dati Catastali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	21
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	21
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	21
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	22
Precisazioni.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	22



<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	22
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	22
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	23
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	23
Patti .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	23
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	23
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	23
Stato conservativo .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	24
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	24
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	24
Parti Comuni .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	25
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	25
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	25



<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	25
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	25
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	26
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	26
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	26
Stato di occupazione.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	28
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	28
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	28
Provenienze Ventennali.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	31
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	32
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	33



<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	35
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	35
Normativa urbanistica .....	35
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	36
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	36
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	36
Regolarità edilizia .....	36
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	36
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	37
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	38
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	38
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	38
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	39
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55 .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	39
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	40
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55.....	40
Stima / Formazione lotti.....	40



Riepilogo bando d'asta.....	44
<b>Lotto Unico</b> .....	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.....	46
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 237.480,00</b> .....	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55</b> .....	49



## INCARICO

---

All'udienza del 02/03/2023, il sottoscritto Ing. Lorenzetti Michele, con studio in Via Michele Cerrone, 16 - 13100 - Vercelli (VC), email michelelorenzetti24@gmail.com, PEC michele.lorenzetti2@ingpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Fabbricato residenziale in ambito agricolo composto da tre piani fuori terra e da un locale cantinato, con planimetrie caratterizzate da ingresso, scala e corridoi di disimpegno ubicati in posizione baricentrica e da locali laterali di conformazione speculare. La zona giorno, sita al piano terra, è completa di soggiorno, cucina e bagno. La zona notte, sita al piano primo, è composta da tre ampie camere da letto e un bagno. Al secondo piano, mansardato, si trovano ampie camere utilizzate come locali di deposito.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Magazzino ubicato in corrispondenza del lato nordovest del fabbricato, di forma rettangolare e completo di locale ripostiglio e bagno.



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 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Ampie tettoie aperte contigue al magazzino, e tettoia ex-fienile soprastante al magazzino.

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° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia.

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° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia.

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° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia..

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° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia..

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

## **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---



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

Per quanto riguarda la procedure RGE n. 6/2023, in data 27/02/2023, è stato redatto certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., a firma del Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica numero 4.

Per quanto riguarda la procedura RGE n.60/2023 in data 27/06/2023 è stata depositata documentazione notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., a firma della Dottoressa Laura Rolando, Notaio in Venezia-Mestre (VE), con studio in via C. Baseggio n.9.

Gli immobili, le iscrizioni sono le stesse. Nella relazione del 27/06/2023 è indicata anche la Trascrizione del 17/05/2023 del pignoramento immobiliare a favore di Banco BPM SPA

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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

Documentazione uguale a quella relativa al "bene n.1" in quanto facente parte del medesimo compendio pignorato.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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

Documentazione uguale a quella relativa al "bene n.1" in quanto facente parte del medesimo compendio pignorato.

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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

Documentazione uguale a quella relativa al "bene n.1" in quanto facente parte del medesimo compendio pignorato.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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

Documentazione uguale a quella relativa al "bene n.1" in quanto facente parte del medesimo compendio pignorato.

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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



Documentazione uguale a quella relativa al "bene n.1" in quanto facente parte del medesimo compendio pignorato.

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Documentazione uguale a quella relativa al "bene n.1" in quanto facente parte del medesimo compendio pignorato.

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

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

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

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Il compendio pignorato comprende tutte le unità immobiliari ed i beni comuni ricadenti nell'ambito dell'ente urbano di cui alla particella 159 del foglio n.78 del Comune di Casale Monferrato.

L'accesso all'area in oggetto avviene in corrispondenza del lato sudest, dalla strada Cantone Rossi al civico n. 55, attraverso un cancello carraio e due cancelletti pedonali.

L'area è recintata e confina in corrispondenza del lato nordest e sudest con la strada Cantone Rossi e in corrispondenza del lato nordovest con campi agricoli di altra proprietà.

In corrispondenza del lato sudovest, l'area in oggetto confina con un fondo agricolo di medesima proprietà, privo di recinzione di confine, e l'accesso a tale fondo è possibile solamente passando attraverso il compendio pignorato. Si verrà a costituire una servitù di passaggio ma, in considerazione del fatto che gli accessi dalla strada si trovano in prossimità di tale confine, si ritiene possibile consentire l'accesso libero al fondo, creando uno spazio ad uso comune in prossimità della strada ricavabile arretrando il cancello carraio di circa 6,00 metri.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

#### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"



**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,10 m	terra
Abitazione	108,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,15 m	primo
Soffitta	100,00 mq	130,00 mq	0.33	42,90 mq	2,50 m	secondo-mansarda
Cantina	40,00 mq	40,00 mq	0.2	8,00 mq	2,40 m	cantinato
Cortile	2000,00 mq	2000,00 mq	0.01	20,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>330,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>330,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	133,00 mq	153,00 mq	0.2	30,60 mq	3,10 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,60 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>30,60 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Soppalco non praticabile	130,00 mq	150,00 mq	0.02	3,00 mq	5,00 m	primo
Posto auto coperto	250,00 mq	300,00 mq	0.1	30,00 mq	5,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Cortile	19,00 mq	19,00 mq	0.01	0,19 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Cortile	85,00 mq	85,00 mq	0.01	0,85 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,85 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	50,00 mq	50,00 mq	0.01	0,50 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	26,00 mq	26,00 mq	0.01	0,26 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,26 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1993 al 21/12/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 381 mq Rendita € 613,29 Piano S1-T-1-2
Dal 21/12/2000 al 03/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 381 mq Rendita € 613,29



		Piano S1-T-1-2
Dal 03/10/2008 al 19/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 12 vani Rendita € 774,69 Piano S1-T-1-2
Dal 19/02/2021 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 12 vani Superficie catastale 414 mq Rendita € 774,69 Piano S1-T-1-2

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2002 al 22/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 11 Categoria C2 Cl.2, Cons. 135 Rendita € 111,55 Piano T
Dal 22/08/2009 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 11 Categoria C2 Cl.2, Cons. 135 Superficie catastale 154 mq Rendita € 111,55 Piano T

### BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2002 al 22/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 10 Categoria C7 Cl.2, Cons. 458 Superficie catastale 483 mq Rendita € 236,54 Piano T-1
Dal 22/08/2009 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 10 Categoria C7 Cl.2, Cons. 458 Superficie catastale 483 mq Rendita € 236,54 Piano T-1

### BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1993 al 21/12/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 2



		Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 25,46 Piano T
Dal 21/12/2000 al 20/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 25,46 Piano T
Dal 20/03/2002 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 5 Categoria F1, Cons. 19 Superficie catastale 19 mq Piano T

### BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2002 al 22/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 85 Piano T
Dal 22/08/2009 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 85 Piano T

### BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2002 al 22/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 50 Piano T
Dal 22/08/2009 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 50 Piano T

### BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2002 al 22/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 9 Categoria F1, Cons. 26 Piano T
Dal 22/08/2009 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 159, Sub. 9 Categoria F1, Cons. 26 Piano T



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	159	12		A2	2	12 vani	414 mq	774,69 €	S1-T-1-2	

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	159	11		C2	2	135	154 mq	111,55 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	159	10		C7	2	458	483 mq	236,54 €	T-1	



### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBIcata A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	78	159	5		F1		19	19 mq		T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBIcata A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	78	159	7		F1		85	85 mq		T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 6 - AREA URBANA UBIcata A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>



								e			
	78	159	8		F1		50	50 mq		T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	78	159	9		F1		26	26 mq		T	

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

La proprietà comprende un'ampia abitazione disposta su tre piani fuori terra, completa di cantina, un magazzino e delle tettoie oltre ad un'area cortilizia accessibile tramite ingresso pedonale e carraio.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

#### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

#### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

#### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"



**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

## PATTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Il compendio immobiliare risulta occupato da un inquilino con regolare contratto di affitto.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Il fabbricato versa in buono stato di conservazione. La copertura è stata rifatta recentemente. Si sono riscontrate leggere risalite di umidità in corrispondenza delle murature perimetrali al piano terra



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Il fabbricato versa in buono stato di conservazione. La copertura è stata rifatta recentemente. Si sono riscontrate leggere risalite di umidità in corrispondenza delle murature perimetrali al piano terra

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Il fabbricato versa in buono stato di conservazione. La copertura è stata rifatta recentemente. Si sono riscontrate leggere risalite di umidità in corrispondenza delle murature perimetrali al piano terra

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Area cortilizia in buono stato di conservazione.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Area cortilizia in buono stato di conservazione.

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Area cortilizia in buono stato di conservazione

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Area cortilizia in buono stato di conservazione

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Non vi sono parti in comunione con altre proprietà in quanto l'area urbana identificata al foglio 78 mappale 159 è di proprietà esclusiva del compendio pignorato.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"



**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

In corrispondenza del lato sudovest, l'area in oggetto confina con un fondo agricolo di medesima proprietà, privo di recinzione di confine, e l'accesso a tale fondo è possibile solamente passando attraverso il compendio pignorato. Si verrà a costituire una servitù di passaggio ma, in considerazione del fatto che gli accessi dalla strada si trovano in prossimità di tale confine, si ritiene possibile consentire l'accesso libero al fondo, creando uno spazio ad uso comune in prossimità della strada ricavabile arretrando il cancello carraio di circa 6,00 metri.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Il fabbricato è realizzato in muratura portante. I solai sono piani del tipo a putrelle in acciaio e tavelloni. La copertura ha struttura lignea e manto in tegole in cotto tipo coppo.

Le facciate sono caratterizzate dalla presenza di elementi decorativi di pregio tipici delle costruzioni di fine '800 inizio '900 che si trovano in particolare in corrispondenza dei mensoloni e dei parapetti dei balconi e del cornicione di gronda.

Gli ambienti interni sono caratterizzati da pavimentazioni di diversa tipologia quali piastrelle ceramiche al piano terra, e parquet in legno al piano primo.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Fabbricato è realizzato in muratura portante. Il solaio è piano del tipo a putrelle in acciaio e tavelloni. La copertura ha struttura lignea e manto in tegole in cotto tipo coppo.

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Fabbricato è realizzato in muratura portante. La copertura ha struttura lignea e manto in tegole in cotto tipo coppo.

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Area cortilizia pianeggiante

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Area cortilizia pianeggiante

### **BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Area cortilizia pianeggiante.

### **BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Area cortilizia pianeggiante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2019
- Scadenza contratto: 29/04/2027

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 600,00

Il fabbricato risulta occupato da un inquilino con regolare contratto di affitto.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2019
- Scadenza contratto: 29/04/2027

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2019
- Scadenza contratto: 29/04/2027

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"



**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2019
- Scadenza contratto: 29/04/2027

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2023
- Scadenza contratto: 29/04/2027

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2019
- Scadenza contratto: 29/04/2027

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2019
- Scadenza contratto: 29/04/2027

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2000 al 14/04/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ARMADO ACETO CASALE MONFERRATO	21/12/2000	149968	13254
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO CASALE MONFERRATO (AL)	18/01/2001	441	319
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/2009 al 14/04/2023	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		22/08/2009	552	378
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	AGENZIA DEL TERRITORIO CASALE MONFERRATO (AL)	02/02/2010	552	378
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/2009 al 14/04/2023	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/08/2009	552	378
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO CASALE MONFERRATO (AL)	02/02/2010	552	378
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2000 al 14/04/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ARMADO ACETO CASALE MONFERRATO	21/12/2000	149968	13254
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO CASALE MONFERRATO (AL)	18/01/2001	441	319
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/2009 al 14/04/2023	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/08/2009	552	378
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO CASALE MONFERRATO (AL)	02/02/2010	552	378
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/2009 al 14/04/2023	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/08/2009	552	378
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO CASALE MONFERRATO (AL)	02/02/2010	552	378
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/2009 al 14/04/2023	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/08/2009	552	378
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO CASALE MONFERRATO (AL)	02/02/2010	552	378
<b>Registrazione</b>					
		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

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato il 26/11/2010  
Reg. gen. 5701 - Reg. part. 1067  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Note: Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato (AL) il 02/11/2015  
Reg. gen. 4730 - Reg. part. 505  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 230.000,00  
Note: Contratto di mutuo stipulato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato (AL) il 09/08/2019  
Reg. gen. 4103 - Reg. part. 393  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.045,77  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 93.363,84
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Pignoramento  
Iscritto a Casale Monferrato il 22/09/2022  
Reg. gen. 4745 - Reg. part. 474  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Preliminare di compravendita**  
Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 26/03/2021  
Reg. gen. 1517 - Reg. part. 1269  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 31/01/2023  
Reg. gen. 506 - Reg. part. 434  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 17/05/2023  
Reg. gen. 2679 - Reg. part. 2249  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità pregiudizievoli uguali a quelle del bene n.1 in quanto facente parte del medesimo compendio pignorato.

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità pregiudizievoli uguali a quelle del bene n.1 in quanto facente parte del medesimo compendio pignorato.

#### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità pregiudizievoli uguali a quelle del bene n.1 in quanto facente parte del medesimo compendio pignorato.

#### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità pregiudizievoli uguali a quelle del "bene n.1" in quanto facente parte del medesimo compendio pignorato.

#### **BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità pregiudizievoli uguali a quelle del "bene n.1" in quanto facente parte del medesimo compendio pignorato.

#### **BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità pregiudizievoli uguali a quelle del "bene n.1" in quanto facente parte del medesimo compendio pignorato.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Il fabbricato si trova in area preminentemente destinate ad usi agricoli sottocategoria "Er"

Parti del territorio come definite dal D.M.2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera E; preminentemente



destinate ad usi agricoli, distinte nelle seguenti sottocategorie:

Er: nuclei frazionali minori e principali "cantoni" con caratteristiche prevalenti di insediamenti rurali, classificabili come annucleamenti rurali ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. c e d, della L.R.56/77

Per tali aree il PRGC Variante n° 27, approvata con deliberazione consiliare n. 37 del 28/07/2022, prevede all'art 13.13 comma 1e) delle Norme di Attuazione, oltre alle possibilità di recupero e conservazione degli immobili sono anche previste possibilità edificatorie. (Stralcio norme di attuazione PRGC allegato)

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

#### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

#### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

#### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

#### **BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

#### **BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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'immobile risulta agibile.

Presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Casale Monferrato sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Autorizzazione 2001/175 del 18/04/2001. Demolizione bassi fabbricati.



Autorizzazione 2001/84 del 27/02/2001 Demolizione bassi fabbricati e nuovo cancello.

DIA 2000/222 del 04.10.2000 Edificio. Modifiche interne, esterne, rifacimento tetto e recinzioni del fabbricato residenziale, magazzino e tettoie.

Autorizzazione 1997/590 del 01/09/1997 e Autorizzazione 1997/439 del 17/06/1997. Manutenzione straordinaria per rifacimento del tetto.

Concessione 1974/215-C del 28/06/1974 Sistemazione fabbricato abitazione.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'elaborato grafico progettuale allegato alle ultime autorizzazioni

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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.

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'elaborato grafico progettuale allegato alle ultime autorizzazioni

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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.



Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'elaborato grafico progettuale allegato alle ultime autorizzazioni

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'elaborato grafico progettuale allegato alle ultime autorizzazioni

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'elaborato grafico progettuale allegato alle ultime autorizzazioni

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

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

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'elaborato grafico progettuale allegato alle ultime autorizzazioni

**BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**



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

Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'elaborato grafico progettuale allegato alle ultime autorizzazioni

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
Fabbricato residenziale in ambito agricolo composto da tre piani fuori terra e da un locale cantinato, con planimetrie caratterizzate da ingresso, scala e corridoi di disimpegno ubicati in posizione baricentrica e da locali laterali di conformazione speculare. La zona giorno, sita al piano terra, è completa di soggiorno, cucina e bagno. La zona notte, sita al piano primo, è composta da tre ampie camere da letto e un bagno. Al secondo piano, mansardato, si trovano ampie camere utilizzate come locali di deposito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 12, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 198.540,00  
Il valore di stima del bene viene quantificato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e dei fattori estrinsechi che intervengono nella stima, degli elementi ai quali è possibile fare riferimento con particolare riguardo alla ricerca di beni compravenduti ed assimilabili a quelli in oggetto.  
La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona con caratteristiche immobiliare omogenee "Zona OMI EXTRAURBA/ZONA AGRICOLA" della città di Casale Monferrato, per abitazioni civili in stato di conservazione "normale", indica valori unitari di mercato al metroquadrato di superficie lorda che vanno da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 860,00 €/mq.  
Si ritiene idoneo, per la stima dell'immobile in oggetto, il valore più basso suggerito dalla precitata banca dati.  
Il valore che si ritiene più idoneo è pertanto di 600,00 €/mq.



- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
 Magazzino ubicato in corrispondenza del lato nordovest del fabbricato, di forma rettangolare e completo di locale ripostiglio e bagno.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 11, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 18.360,00  
 Il valore di stima del bene viene determinato moltiplicando il valore unitario riferito alla superficie residenziale per la superficie convenzionale, ottenuta applicando alla superficie reale un idoneo coefficiente di riduzione dovuto alle caratteristiche del bene di tipo pertinenziale, strumentale e non abitativo.
- Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
 Ampie tettoie aperte contigue al magazzino, e tettoia ex-fienile soprastante al magazzino.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 10, Categoria C7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 19.800,00  
 Il valore di stima del bene viene determinato moltiplicando il valore unitario riferito alla superficie residenziale per la superficie convenzionale, ottenuta applicando alla superficie reale un idoneo coefficiente di riduzione dovuto alle caratteristiche del bene di tipo pertinenziale, strumentale e non abitativo.
- Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
 Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 5, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 114,00  
 Il valore di stima del bene viene determinato moltiplicando il valore unitario riferito alla superficie residenziale per la superficie convenzionale, ottenuta applicando alla superficie reale un idoneo coefficiente di riduzione dovuto alle caratteristiche del bene di tipo pertinenziale, strumentale e non abitativo. Trattandosi di un'area cortilizia interclusa il coefficiente di riduzione applicato è pari all'1%.
- Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
 Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 7, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 510,00  
 Il valore di stima del bene viene determinato moltiplicando il valore unitario riferito alla superficie residenziale per la superficie convenzionale, ottenuta applicando alla superficie reale un idoneo coefficiente di riduzione dovuto alle caratteristiche del bene di tipo pertinenziale, strumentale e non abitativo. Trattandosi di un'area cortilizia interclusa il coefficiente di riduzione applicato è pari all'1%.
- Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
 Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia..  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 8, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 300,00  
 Il valore di stima del bene viene determinato moltiplicando il valore unitario riferito alla superficie residenziale per la superficie convenzionale, ottenuta applicando alla superficie reale un idoneo coefficiente di riduzione dovuto alle caratteristiche del bene di tipo pertinenziale, strumentale e non



abitativo. Trattandosi di un'area cortilizia interclusa il coefficiente di riduzione applicato è pari all'1%.

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia..  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 9, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 156,00

Il valore di stima del bene viene determinato moltiplicando il valore unitario riferito alla superficie residenziale per la superficie convenzionale, ottenuta applicando alla superficie reale un idoneo coefficiente di riduzione dovuto alle caratteristiche del bene di tipo pertinenziale, strumentale e non abitativo. Trattandosi di un'area cortilizia interclusa il coefficiente di riduzione applicato è pari all'1%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55	330,90 mq	600,00 €/mq	€ 198.540,00	100,00%	€ 198.540,00
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55	30,60 mq	600,00 €/mq	€ 18.360,00	100,00%	€ 18.360,00
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55	33,00 mq	600,00 €/mq	€ 19.800,00	100,00%	€ 19.800,00
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55	0,19 mq	600,00 €/mq	€ 114,00	100,00%	€ 114,00
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55	0,85 mq	600,00 €/mq	€ 510,00	100,00%	€ 510,00
<b>Bene N° 6</b> - Area urbana Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55	0,50 mq	600,00 €/mq	€ 300,00	100,00%	€ 300,00
<b>Bene N° 7</b> - Area urbana Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55	0,26 mq	600,00 €/mq	€ 156,00	100,00%	€ 156,00
				Valore di stima:	€ 237.780,00



Valore di stima: € 237.480,00

**Valore finale di stima: € 237.480,00**

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

Vercelli, li 08/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lorenzetti Michele



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
Fabbricato residenziale in ambito agricolo composto da tre piani fuori terra e da un locale cantinato, con planimetrie caratterizzate da ingresso, scala e corridoi di disimpegno ubicati in posizione baricentrica e da locali laterali di conformazione speculare. La zona giorno, sita al piano terra, è completa di soggiorno, cucina e bagno. La zona notte, sita al piano primo, è composta da tre ampie camere da letto e un bagno. Al secondo piano, mansardato, si trovano ampie camere utilizzate come locali di deposito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 12, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova in area preminentemente destinate ad usi agricoli sottocategoria "Er" Parti del territorio come definite dal D.M.2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera E; preminentemente destinate ad usi agricoli, distinte nelle seguenti sottocategorie: Er: nuclei frazionali minori e principali "cantoni" con caratteristiche prevalenti di insediamenti rurali, classificabili come annucleamenti rurali ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. c e d, della L.R.56/77 Per tali aree il PRGC Variante n° 27, approvata con deliberazione consiliare n. 37 del 28/07/2022, prevede all'art 13.13 comma 1e) delle Norme di Attuazione, oltre alle possibilità di recupero e conservazione degli immobili sono anche previste possibilità edificatorie. (Stralcio norme di attuazione PRGC allegato)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
Magazzino ubicato in corrispondenza del lato nordovest del fabbricato, di forma rettangolare e completo di locale ripostiglio e bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 11, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
Ampie tettoie aperte contigue al magazzino, e tettoia ex-fienile soprastante al magazzino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 10, Categoria C7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 5, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 7, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 8, Categoria F1



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55  
Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 9, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobile facente parte del compendio di cui al "bene n.1"

**Prezzo base d'asta: € 237.480,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 237.480,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 12, Categoria A2	<b>Superficie</b>	330,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato versa in buono stato di conservazione. La copertura è stata rifatta recentemente. Si sono riscontrate leggere risalite di umidità in corrispondenza delle murature perimetrali al piano terra		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato residenziale in ambito agricolo composto da tre piani fuori terra e da un locale cantinato, con planimetrie caratterizzate da ingresso, scala e corridoi di disimpegno ubicati in posizione baricentrica e da locali laterali di conformazione speculare. La zona giorno, sita al piano terra, è completa di soggiorno, cucina e bagno. La zona notte, sita al piano primo, è composta da tre ampie camere da letto e un bagno. Al secondo piano, mansardato, si trovano ampie camere utilizzate come locali di deposito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 11, Categoria C2	<b>Superficie</b>	30,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato versa in buono stato di conservazione. La copertura è stata rifatta recentemente. Si sono riscontrate leggere risalite di umidità in corrispondenza delle murature perimetrali al piano terra		
<b>Descrizione:</b>	Magazzino ubicato in corrispondenza del lato nordovest del fabbricato, di forma rettangolare e completo di locale ripostiglio e bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 3 - Tettoia</b>			
----------------------------	--	--	--



<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 10, Categoria C7	<b>Superficie</b>	33,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato versa in buono stato di conservazione. La copertura è stata rifatta recentemente. Si sono riscontrate leggere risalite di umidità in corrispondenza delle murature perimetrali al piano terra		
<b>Descrizione:</b>	Ampie tettoie aperte contigue al magazzino, e tettoia ex-fienile soprastante al magazzino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

#### Bene N° 4 - Area urbana

<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 5, Categoria F1	<b>Superficie</b>	0,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Area cortilizia in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

#### Bene N° 5 - Area urbana

<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 7, Categoria F1	<b>Superficie</b>	0,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Area cortilizia in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		



<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

<b>Bene N° 6 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 8, Categoria F1	<b>Superficie</b>	0,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Area cortilizia in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia..		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 7 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Cantone Rossi n. 55		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 159, Sub. 9, Categoria F1	<b>Superficie</b>	0,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Area cortilizia in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Area urbana derivante da demolizione di basso fabbricato facente parte dell'area cortilizia..		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CANTONE ROSSI N. 55**

---

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 31/01/2023

Reg. gen. 506 - Reg. part. 434

Quota: 1/1

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

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

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato (AL) il 17/05/2023

Reg. gen. 2679 - Reg. part. 2249

Quota: 1/1

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

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

